香港申訴專員公署

Office of The Ombudsman, Hong Kong



主動調查報告

Direct Investigation Report

有關房屋署「長者住屋」及「改建一人單位」的安排

Housing Department's Arrangements for Housing for Senior Citizens and Converted One-person Units

報告完成日期：2023 年 7 月 11 日

Completion Date: 11 July 2023

報告公布日期：2023 年 7 月 13 日

Announcement Date: 13 July 2023

目錄

報告摘要

章節		段落
1	引言	
	背景	1.1 - 1.6
	調查範圍及過程	1.7 - 1.9
2	「長者住屋」及「改建一人單位」概況	
	「長者住屋」	2.1 - 2.10
	「改建一人單位」	2.11 - 2.14
3	需求下降的應對措施	3.1
	提高入住率的措施	3.2 - 3.8
	加快騰空並改建「長者住屋」及「改建一人單位」作一般公屋單位或其他用途的措施	3.9 - 3.21
	其他安排	3.22 - 3.24
	「長者住屋」單位及「改建一人單位」的概覽	3.25
4	相應措施下「長者住屋」及「改建一人單位」的現況	
	長者輪候公屋的情況	4.1 - 4.2
	一般公屋單位的空置率	4.3
	「長者住屋」及「改建一人單位」的情況	4.4 - 4.26
5	本署的評論及建議	5.1 - 5.4
	(一) 公屋申請者拒絕接受編配二型及三型設計「長者住屋」單位的數字偏高	5.5 - 5.8
	(二) 一型設計「長者住屋」及「改建一人單位」租戶自願調遷的數目偏低	5.9 - 5.11

(三)「長者住屋」的福利員服務偏離原意 5.12 - 5.17
(四)未有考慮突破性措施 5.18 - 5.31
建議 5.32
鳴謝 5.33

附件

一 設有一型設計「長者住屋」的屋邨(以房屋署所定區域劃分)
二 設有二型設計「長者住屋」的屋邨(以房屋署所定區域劃分)
三 設有三型設計「長者住屋」的屋邨(以房屋署所定區域劃分)
四 設有「改建一人單位」的屋邨(以房屋署所定區域劃分)

有關房屋署「長者住屋」及「改建一人單位」的安排
主動調查報告摘要

引言

房屋署在 1980 年代推出「長者住屋」，為年滿 60 歲或以上的長者提供院舍式公共租住房屋。「長者住屋」提供 24 小時的福利員服務，按單位的設計分為三個類別，分別稱為一型、二型及三型；住戶需要共用廚房、客廳及／或浴室設施。至於設計與一型設計「長者住屋」單位相近的「改建一人單位」，則因應當時社會對一人公屋單位的需求而設。

2. 不過，隨着時代變遷，市民對生活環境、私隱等方面要求有所改變，這種共用廚房及浴室的單位變得不合時宜。為改善「長者住屋」單位及「改建一人單位」的空置情況，香港房屋委員會(「房委會」)多年來推出多項措施，包括全面放寬「長者住屋」租戶的年齡限制，停止編配一型設計「長者住屋」及「改建一人單位」並鼓勵租戶調遷以收回並改建該些單位為一般公屋單位。然而，經過近二十年，已停止編配的一型設計「長者住屋」單位及「改建一人單位」仍未全部收回，截至 2023 年 3 月底，約六成分間房間空置；至於繼續作編配的二型及三型設計「長者住屋」的空置率則分別約一成半及一成。

3. 香港現時正面對短期內公營房屋短缺的問題，房屋署有必要檢討現時有關「長者住屋」及「改建一人單位」措施的成效並作出相應的調整，在體恤及關懷受影響的長者的同時，使相關公屋資源能得到更有效的運用，以回應市民對公屋資源的殷切需求。

本署調查所得

4. 本署對房屋署有關「長者住屋」及「改建一人單位」的安排有以下觀察和評論。

（一）公屋申請者拒絕接受編配二型及三型設計「長者住屋」單位的數字偏高

5. 為減低單位的空置率，房屋署將二型及三型設計「長者住屋」編配予一般公屋申請者。不過，本署留意到，大部分市民都不會視須與他人共用廚房及浴室設施的「長者住屋」為一般公屋單位。房屋署多年前已放寬入住「長者住屋」的年齡限制並繼續將二型及三型設計「長者住屋」編配予公屋申請者，但過去五年每年仍有一千多名申請者在獲編配「長者住屋」後拒絕有關編配。在2021/22年度，沒有參加「特快公屋編配計劃」但獲配「長者住屋」的申請者中，更只有3%接受有關編配，充分顯示其不受歡迎的程度。房屋署在編配公屋時仍然視共用廚房及洗手間的單位為一般單位，本署認為是不合時宜。

6. 現時二型及三型設計「長者住屋」的空置率分別有15%及9%，不但高於房委會現時主要成效指標中公屋空置率整體不超過1.3%的水平，亦遠高於其他一般公屋單位的空置率。本署認為，在現時正面對短期內公營房屋短缺問題的情況下，超過一成的空置率實難言理想，未能做到善用公屋資源。

7. 此外，有公屋申請者指出，他們沒有申請「特快公屋編配計劃」或「長者住屋」，卻被編配這類須與他人共用廚房及／或浴室的單位，而拒絕編配有關單位會被視作已使用一次配房機會，對房屋署的安排感到不滿。雖然房屋署在公屋申請表格中列明非長者一人或二人家庭的申請者有機會獲編配「長者住屋」，但未有清楚解釋租戶入住這類型單位是需要須與他人共用廚房及／或洗手間。

（二）一型設計「長者住屋」及「改建一人單位」租戶自願調遷的數目偏低

8. 雖然停止編配一型設計「長者住屋」及「改建一人單位」有助房屋署收回單位並把它們還原為一般公屋單位，但能否收回單位須視乎長者對調遷的意願，即使房屋署提供誘因鼓勵一型設計「長者住屋」及「改建一人單位」的長者租戶自願調遷，惟租戶主動調遷的意欲甚低。過去五個年度（2017/18至2021/22年度），大部分長者租戶不再居於「長者住屋」及「改建一人單位」的原因並非與自願調遷至其他公屋單位有關。

9.　由於房屋署須待同一單位內所有租戶遷出後才能將單位還原為一般公屋單位，因此，單位內分間房間的空置期甚長，約有八成一型設計「長者住屋」及接近九成「改建一人單位」內分間房間的空置期超過十年或以上(合共涉及 498 個分間房間)。此外，截至 2023 年 3 月底，一型設計「長者住屋」及「改建一人單位」便分別有 96%及 100%的單位只有一戶租戶居住(合共涉及 370 個單位)，即幾乎所有單位均是由一戶租戶佔用。結果改建單位的過程十分漫長，以致一直以來這兩類型單位的空置率持續高企。

(三)「長者住屋」的福利員服務偏離原意

<u>二型及三型設計「長者住屋」的福利員角色已改變</u>

10.　房委會全面放寬「長者住屋」的入住年齡，容許非長者單身人士人住。非長者甚至年輕人入住「長者住屋」亦導致福利員以往關心長者日常生活所需的角色有所改變。福利員不單要關顧「長者住屋」內的長者住戶，執行一般的大廈管理工作，還需要兼顧協調兩代租戶的相處，令人懷疑他們有沒有足夠時間去了解及關懷每一位長者住戶的需要。

<u>一型設計「長者住屋」的福利員服務被取消</u>

11.　政府最初推出院舍式「長者住屋」單位並提供 24 小時的福利員服務，是希望居於公屋的長者獲得更好的照顧。福利員會協助長者解決適應上的困難，並確保租客和睦共處。不過，由 2022 年 11 月起，所有一型設計「長者住屋」的福利員服務經已取消。

12.　現時一型設計「長者住屋」全屬獨居的長者戶。福利員服務取消後，單位內雖裝有緊急警報系統，但與以往有福利員恆常關注長者租戶的生活情況，效果截然不同，而「長者住屋」租戶的居住情況實與一般公屋住戶無異，逐漸失去當局最初推出院舍式房屋讓長者獲得更好照顧的原意。

（四）未有考慮突破性措施

<u>針對繼續編配的二型及三型設計「長者住屋」</u>

<u>推出新編配計劃</u>

13. 本署留意到，參加並透過「特快公屋編配計劃」(即知悉有機會獲編配甚至自行揀選「長者住屋」單位)獲編配「長者住屋」的申請者中，近九成會接受有關編配，這反映申請者在知悉情況下會較易接受「長者住屋」單位的編配。

14. 雖然房屋署認為現行的「特快公屋編配計劃」已有效地將二型及三型設計「長者住屋」單位以自行揀選形式出租，但從這兩類型單位的空置率及拒絕編配數字來看，似乎成效不彰。本署認為，若情況持續及未有顯著改善，房屋署便應切實考慮另行制定一套編配計劃，以便能更有效運用公屋資源，達至「物盡其用，各取所需」的原則。

<u>以過渡性房屋／中轉屋形式出租給公屋申請者</u>

15. 房屋署認為，將空置率仍高於一般公屋單位的二型及三型設計「長者住屋」以過渡性房屋的形式出租給申請者的建議並不可行，因為過渡性房屋的政策、運作及管理模式與公營房屋不同，若把剩餘的少量空置單位交予非政府機構改裝為過渡性房屋及營運，會造成混亂，不符合經濟效益。

16. 本署明白房屋署的關注和憂慮，不過將有關類型的單位用作過渡性房屋／中轉屋的概念仍然值得深入研究。若該署認為有關安排或會影響現正輪候公屋的申請者，大可考慮以其中一個「長者住屋」為試點，撥出部分已長期空置的「長者住屋」單位，出租予輪候公屋多年且居住環境惡劣的人士入住，為有迫切住屋需要的市民提供短期居所。

<u>改變用途</u>

17. 房委會現時無意為二型及三型設計「長者住屋」進行轉型或改變用途，並繼續編配公屋申請者入住有關單位。本署認為，若繼續維持現有安排，有關單位的出租情況不會有明顯的改善，本

署認為，房委會長遠應更積極考慮是否需要改變「長者住屋」的用途，甚至就個別設於公共屋邨服務設施大樓內的二型設計「長者住屋」(大多建於商場平台或停車場上)進行評估，考慮將其納入重建計劃，從根本解決問題。

<u>針對停止編配的一型設計「長者住屋」及「改建一人單位」</u>

<u>推動及採取更多鼓勵調遷的措施</u>

18. 資料顯示，在 2016 年至 2021 年期間，收回一型設計「長者住屋」及「改建一人單位」並還原為六人以上單位的分別有 61% (約 306 個單位)及 29% (約 67 個單位)。由此可見，收回這類單位可釋放出更多大單位給家庭人數較多的公屋申請者，讓更多人受惠。但本署留意到，房屋署為鼓勵並協助仍然居於一型設計「長者住屋」及「改建一人單位」的租戶調遷往其他公屋，推出「逐步轉型計劃」逾二十年，只有初期的成效較為顯著，但其後單位收回的進度緩慢。

19. 此外，針對缺乏福利員服務的一型設計「長者住屋」及一直沒有相關配套的「改建一人單位」，房屋署除繼續透過「探訪小隊」了解租戶的需要外，亦應主動與社署或社福機構聯繫和合作，按個別租戶的住屋情況及福利需要提供適當的支援，並積極游說和鼓勵現時居於一型設計「長者住屋」及「改建一人單位」的長者租戶調遷。

20. 雖然房署推出「長者戶全免租金計劃」，讓年齡達 70 歲或以上，居於一型設計「長者住屋」及「改建一人單位」的長者租戶可獲發放一次性搬遷津貼調遷至合適的公屋單位，之後還享有終身全免租金，但反應未見熱烈。本署認為，房屋署有需要不時檢討現有計劃的成效，或可考慮藉由「探訪小隊」的探訪活動了解相關長者租戶對「長者戶全免租金計劃」及其他計劃的意見，從而評估相關計劃的成效，或有助制定更具吸引力的方案，以鼓勵更多一型設計「長者住屋」及「改建一人單位」長者租戶調遷。

<u>繼續跟進非長者租戶的調遷</u>

21. 根據房屋署資料，截至 2023 年 5 月底，仍然有七戶非全長者租戶居於「改建一人單位」。雖然該署透過「自動編配計劃」鼓勵他們承租整個單位，但過去五個年度(2017/18 至 2021/22 年

度)，未有租戶以有關計劃搬離單位，反映計劃成效不彰。本署認為，房屋署應繼續積極跟進他們的個案，以加快收回單位的步伐。

建議

22. 基於以上所述，申訴專員向房屋署提出了八項改善建議：

針對繼續編配二型及三型設計「長者住屋」

(1) 檢視是否仍然將二型及三型設計「長者住屋」歸類為一般公屋單位，並且考慮停止將這些單位繼續編配予一般公屋申請者。

(2) 若二型及三型設計「長者住屋」單位的空置率及拒絕編配數字高的情況持續及未有顯著改善，應切實考慮另行制定一套只針對二型及三型設計「長者住屋」的編配計劃。

(3) 若上述不同措施效果不理想，參考過渡性房屋的概念，考慮以其中一個二型及三型設計「長者住屋」為試點，撥出部分已長期空置的二型及三型設計「長者住屋」單位，為有迫切住屋需要的市民提供短期居所。

(4) 檢視現行措施的成效，若上述不同措施效果不理想，長遠考慮是否需要改變二型及三型設計「長者住屋」的用途，甚至就個別二型設計「長者住屋」進行評估，考慮將其納入重建計劃。

(5) 在上述措施未落實前，繼續加強有關二型及三型設計「長者住屋」的宣傳及資訊發放，令一般公屋申請者增加了解。

針對停止編配的一型設計「長者住屋」及「改建一人單位」

(6) 推動及採取更多鼓勵調遷的措施，主動與社署或社福機構聯繫和合作，積極游說和鼓勵居於一型設計

「長者住屋」及「改建一人單位」的長者租戶調遷，例如同區一人長者安置。

(7) 考慮藉由「探訪小隊」的探訪活動了解一型設計「長者住屋」及「改建一人單位」租戶對「長者戶全免租金計劃」及其他計劃的意見，評估相關計劃的成效，以制定更具吸引力的方案。

(8) 繼續跟進居於「改建一人單位」的全非長者租戶的個案，以加快收回相關「改建一人單位」。

申訴專員公署
2023 年 7 月

公署不時在社交媒體上載選錄調查報告的個案摘要，歡迎關注我們的 Facebook 及 Instagram 專頁，以獲取最新資訊：

Facebook.com/Ombudsman.HK	**Instagram.com/Ombudsman_HK**

Executive Summary
Direct Investigation Report

Housing Department's Arrangements for Housing for Senior Citizens and Converted One-person Units

Introduction

In the 1980s, the Housing Department ("HD") introduced the Housing for Senior Citizens ("HSC") scheme to provide hostel-type public rental housing ("PRH") for elderly tenants aged 60 or above. With 24-hour welfare worker (or warden) service, HSC has three types according to the design of units, namely Type 1 ("HS1"), Type 2 ("HS2") and Type 3 ("HS3"). Tenants have to share the kitchen, living room and/or bathroom facilities. Converted one-person ("C1P") units of a similar design as HS1 were also provided in response to the society's demand for one-person PRH units at that time.

2. Nevertheless, with the change of times, public expectations for living condition and privacy are no longer the same. These units, with shared kitchen and bathroom facilities, have become outdated and unpopular. To reduce their vacancy rates, the Hong Kong Housing Authority ("HKHA") has taken multiple measures over the years, such as lifting the age limit for HSC, ceasing the allocation of HS1 and C1P units and providing tenants with transfer incentives with a view to recovering and converting these units into ordinary PRH flats. After a lapse of nearly two decades, HD has yet to recover all HS1 and C1P units which are no longer available for allocation. As at the end of March 2023, around 60% of the partitioned rooms in these units were vacant; the vacancy rates of HS2 and HS3, which are still available for allocation, were also high at around 15% and 10% respectively.

3. Given the problem of short-term shortage of public housing in Hong Kong, it is incumbent upon HD to review the effectiveness of existing measures related to HSC and C1P units and make corresponding adjustments. While showing compassion and sympathy for the elderly tenants affected, HD should also ensure more effective deployment of relevant PRH resources to meet the strong demand for public housing.

Our Findings

4. This Office has the following observations and comments regarding HD's arrangements for HSC and C1P units.

(I) Too Many PRH Applicants Refused Allocation of HS2/HS3 Units

5. HD allocates HS2/HS3 units to general PRH applicants in order to reduce the vacancy rates of those units. This Office, however, notes that most members of the public would not regard HSC with shared kitchen and bathroom facilities as ordinary PRH flats. HD has lifted the age limit for HSC years ago and has continued to allocate these units, but in each of the past five years more than 1,000 PRH applicants refused the offers of HSC units. In 2021/22, only 3% of PRH applicants who had not joined the Express Flat Allocation Scheme ("EFAS") accepted the offers of HSC units, indicating that these units were highly unpopular. This Office considers HD's practice obsolete to regard and allocate HSC with shared kitchen and bathroom facilities as ordinary PRH flats.

6. Currently, the vacancy rates of HS2 and HS3 are 15% and 9% respectively, higher than the overall target of below 1.3% under the key performance indicators set by HKHA for PRH vacancy rate, and also far higher than the vacancy rates of ordinary PRH flats. Given the short-term shortage of public housing, this office considers that the vacancy rate at above 10% is undesirable and the use of PRH resources has not been optimised.

7. Moreover, some PRH applicants alleged that they were allocated units with shared kitchen and/or bathroom facilities despite not having applied for the EFAS or HSC. These applicants felt aggrieved at HD's arrangements that refusing the offer would be counted as forfeiting one chance of flat allocation. Although the PRH application form specified that HSC might be allocated to non-elderly applicants whose household size is one or two persons, HD did not explicitly explain that tenants in these units would have to share the kitchen and/or bathroom facilities with others.

(II) Too Few HS1 and C1P Tenants Applied for Voluntary Transfer

8. Cessation of the allocation of HS1 and C1P units would facilitate HD's recovery and conversion of these units into ordinary PRH flats, yet the progress depended on whether elderly tenants were willing to transfer. Despite HD's

incentives, the elderly tenants of HS1 and C1P units were not keen about voluntary transfer. In the past five financial years (from 2017/18 to 2021/22), voluntary transfer was not the major reason for elderly tenants to move out of their HS1 or C1P units.

9. Since HD has to wait for all the tenants to move out from a unit before converting it into an ordinary PRH flat, the vacancy periods of partitioned rooms in these units are often long. Around 80% of HS1 units and nearly 90% of C1P units had partitioned rooms left vacant for ten years or longer (involving a total of 498 partitioned rooms). Moreover, as at the end of March 2023, 96% of HS1 units and 100% of C1P units were let to just one household (involving a total of 370 units). In other words, almost all these units are being occupied by only one household. Consequently, the progress of unit conversion is extremely slow, and the vacancy rates of these two types of units are persistently high.

(III) Welfare Worker Service of HSC Deviated from Original Purposes

Role of Welfare Workers in HS2/HS3 Altered

10. HKSA lifted the age limit for HSC so that single non-elderly tenants are allowed to live in HSC units. With those non-elderly or even young tenants, the role of welfare workers in HSC, whose task was looking after the daily needs of the elderly in the past, has also changed. In addition to caring for the elderly HSC tenants and performing general duties of building management, welfare workers are also expected to harmonise the relations between two generations of tenants. It calls into question whether they have enough time to understand and care for every elderly tenant.

Welfare Worker Service for HS1 Ceased

11. The Government's original intent to introduce hostel-type HSC with 24-hour welfare worker service was to provide better care for elderly tenants. Welfare workers would help the elderly to overcome adaptation difficulties, and foster harmonious relations among tenants. However, the welfare worker service for HS1 ceased in November 2022.

12. Currently, all HS1 units are occupied by singleton elderly tenants. After the cessation of welfare worker service, these units are equipped with emergency alarm system, but the effect is entirely different from the regular care provided by welfare workers to the elderly tenants in the past. The living conditions of these HSC units

become the same as that of ordinary PRH flats. The original intent of providing hostel type accommodation for better caring of the elderly has gradually been defeated.

(IV) Failing to Explore Breakthrough Measures

Targeting HS2/HS3 Units Still Available for Allocation

Launching New Allocation Scheme

13. This Office notes that nearly 90% of the applicants joining EFAS (who knew that they might be allocated or even select by themselves an HSC unit) accepted the offers of HSC units, reflecting that HSC units are more acceptable to applicants when they could make an informed choice.

14. While HD considered the existing EFAS conducive to the letting of HS2/HS3 units through the mode of self-selection by applicants, the effect is not entirely satisfactory, given the high vacancy rates and number of refused offers of these units. In our view, if the situation persists without significant improvement, HD should seriously consider tailoring a specific allocation scheme for better utilisation of PRH resources, thereby optimising the use of available resources to benefit people in need.

Letting to PRH Applicants as Transitional/Interim Housing

15. HD opined that the letting of HS2/HS3 units with higher vacancy rates than ordinary PRH flats to PRH applicants as transitional housing is not feasible. Given that transitional and public housing are subject to different policies and modes of operation and management, handing over a small portion of vacant units to non-governmental organisations for refurbishment and operation as transitional housing might cause confusion and would not be economically efficient.

16. This Office recognises HD's concerns and worries, but the concept of using these units as transitional/interim housing is worth further exploring. If HD is concerned about the possible impact caused to PRH applicants on the waiting list, it can consider selecting one of the HSC blocks on a trial basis and letting some of the prolonged vacant units to applicants who have been waiting for PRH for years and living in substandard homes, thereby providing short-term accommodation for people with urgent housing needs.

Changing the Use

17. Currently, HKHA has no plan to convert or change the use of HS2/HS3 units. These units are allocated to PRH applicants on an ongoing basis. If existing arrangements remain unchanged, the occupancy rates of these units will hardly improve significantly. In the long run, HD should more proactively examine the needs for changing the use of HSC, or even conduct an assessment on specific HS2 units located in the ancillary facilities blocks of PRH estates (mostly above the commercial podium or carpark), and consider including those HS2 units in redevelopment plans so as to address the root of this issue.

Targeting HS1 and C1P Units No Longer Available for Allocation

Promoting and Introducing More Transfer Incentives

18. Information showed that between 2016 and 2021, 306 HS1 units (or 61%) and 67 C1P units (or 29%) recovered were converted into flats suitable for six persons or more. Evidently, recovering these units can release more sizable flats for larger families and benefit more PRH applicants. This Office notes that HD launched the Phasing-out Programme 20 years ago to encourage and facilitate the transfer of HS1 and C1P tenants to other PRH flats. Although the Programme had certain effect initially, the progress of recovering these units has slowed down subsequently.

19. Meanwhile, for HS1 with the welfare worker service already ceased and C1P units without ancillary service all along, HD's home visit team should continue to attend to the needs of elderly tenants therein. In addition, HD should approach and collaborate with the Social Welfare Department ("SWD") or welfare agencies to provide suitable support to the elderly tenants of HS1 and C1P units according to their individual circumstances and welfare needs, and proactively lobby and encourage them to transfer.

20. HD has introduced the Full Rent Exemption Scheme for Elderly Households, under which elderly tenants of HS1 and C1P units aged 70 or above will be granted a one-off domestic removal allowance upon moving to a PRH flat of suitable size and full rent exemption for life thereafter. However, the response to the scheme has been lukewarm. This Office urges HD to review the effectiveness of existing schemes from time to time. To this end, HD's home visit team can sound out the elderly tenants to understand their views about the scheme and other incentives during home visits, thereby evaluating the effectiveness of various schemes and formulating

more attractive solutions to encourage voluntary transfer of elderly tenants of HS1 and C1P units.

Following up the Transfer of Non-elderly Tenants

21. HD information showed that as at the end of May 2023, there are still seven households solely consisted of non-elderly members in C1P units. While HD has encouraged them to take up the entire unit through Automatic Offer scheme, no tenants vacated their units under the scheme in the past five financial years (from 2017/18 to 2021/22), reflecting that it is not effective. HD should continue to follow up their cases vigorously and speed up recovering these units.

Recommendations

22. In the light of the above, The Ombudsman makes eight recommendations to HD:

Targeting HS2/HS3 Units Still Available for Allocation

(1) review whether HS2/HS3 units should still be classified as ordinary PRH flats, and consider ceasing to allocate these units to general PRH applicants;

(2) seriously consider tailoring a specific allocation scheme for HS2/HS3 if the vacancy rates of these units and the number of refused offers remain high without significant improvement;

(3) in case of unsatisfactory results of the measures aforesaid, draw on the concept of transitional housing and consider selecting one of the HS2/HS3 blocks on a trial basis and allocating some of the prolonged vacant units as short-term accommodation for people with urgent housing needs;

(4) review the effectiveness of the existing measures, and in case of unsatisfactory results of the measures aforesaid, consider in the long run the needs for changing the use of HS2/HS3, or even conduct an assessment on specific HS2 units, and consider including those HS2 units in redevelopment plans;

(5) before implementation of the measures aforesaid, continue to step up publicity and disseminate information about HS2/HS3 to enhance the understanding of PRH applicants;

Targeting HS1 and C1P Units No Longer Available for Allocation

(6) promote and introduce more transfer incentives, approach and collaborate with SWD or welfare agencies to proactively lobby and encourage the elderly tenants of HS1 and C1P units to transfer, such as rehousing in the same district;

(7) consider instructing its home visit team to sound out the HSC and C1P tenants to understand their views about the Full Rent Exemption Scheme for Elderly Households and other incentives during home visits, thereby evaluating the effectiveness of various schemes and formulating more attractive solutions; and

(8) continue to follow up the cases of C1P households solely consisting of non-elderly members and speed up recovering these units.

Office of The Ombudsman
July 2023

We will post the case summary of selected investigation reports on social media from time to time. Follow us on Facebook and Instagram to get the latest updates.

Facebook.com/Ombudsman.HK **Instagram.com/Ombudsman_HK**

1

引言

背景

1.1 房屋署在 1980 年代推出「長者住屋」，為年滿 60 歲或以上的長者提供院舍式公共租住房屋。「長者住屋」提供 24 小時的福利員（或稱舍監）服務，按單位的設計分為三個類別，分別稱為一型、二型及三型；住戶需要共用廚房、客廳及／或浴室設施（詳見本報告**第 2 章**）。

1.2 然而，大部分長者申請者選擇有獨立設備的小單位而不願入住須共用廚廁的「長者住屋」，以致「長者住屋」的空置率持續偏高。

1.3 香港房屋委員會（「房委會」）在 2000 年通過停止興建「長者住屋」及取消設計與一型設計「長者住屋」單位相近的「改建一人單位」（詳見下文**第 2.11 至 2.14 段**），其後又推出不同措施，包括逐步把「改建一人單位」及一型設計「長者住屋」還原為一般公屋單位、撤銷入住「長者住屋」的年齡限制，以及把二型及三型設計「長者住屋」單位納入「特快公屋編配計劃」。

1.4 根據房屋署資料，在 2023 年 3 月底，一型設計「長者住屋」單位及設計相近的「改建一人單位」已凍結出租的空置分隔房間約佔所有分隔房間六成；二型及三型設計「長者住屋」單位的空置率則分別約一成半及一成（詳見下文**第 4.6 段**）。另一方面，本署接獲市民投訴，指非長者公屋申請者沒有參加房屋署的「特快公屋編配計劃」卻獲編配「長者住屋」單位，並因拒絕有關編配而失去一次配屋機會。房屋署的資料亦顯示，過去五年，每年有過千宗獲編配「長者住屋」公屋申請者拒絕接受相關配屋的個案。

1.5 本港公共房屋持續供不應求，申請者平均輪候時間不斷延長，早已超越房屋署訂定的三年目標，更曾一度高達六年（2021 年）。根據房屋署的資料，截至 2023 年 3 月底，在過去 12 個月，

公屋一般申請者的平均輪候時間為5.3年，當中長者一人申請者的平均時間為3.9年。要如何善用「長者住屋」及「改建一人單位」所涉的公屋資源，是值得探討的課題。

1.6 有鑑於此，申訴專員在2022年7月26日根據《申訴專員條例》（第397章）第7(1)(a)(ii)條向房屋署展開主動調查。

調查範圍及過程

1.7 這項主動調查的審研範圍包括：

- 審研「長者住屋」及「改建一人單位」的編配及入住情況，以及日常管理；
- 改善措施的進度和成效；
- 「長者住屋」及「改建一人單位」的長遠安排；
- 其他可予改善及加強之處。

1.8 在調查期間，本署除了審研房屋署提供的資料外，亦曾進行實地視察，以及諮詢公眾意見。

1.9 本署於2022月7月28日公布展開此項主動調查，並邀請公眾人士就此課題提供意見。2023年4月21日，本署將調查報告草擬本送交房屋署評論，並於2023年6月30日獲該署回覆。經考慮及適當納入其意見後，本署於2023年7月11日完成這份報告。

2

「長者住屋」及「改建一人單位」概況

「長者住屋」

2.1 房委會於1980年代引入「長者住屋」計劃，為60歲或以上的單身長者公屋申請者提供院舍式的租住房屋，並提供24小時的福利員服務，旨在促進租戶之間的守望相助精神和加強他們的社交活動。「長者住屋」有三款類型設計，稱為一型設計、二型設計及三型設計。為了解有關單位的情況，本署人員分別於2022年1月及5月實地參觀天水圍天慈邨的一型設計「長者住屋」及深水埗白田邨的二型及三型設計「長者住屋」。

(1) 一型設計「長者住屋」

2.2 最早期興建的一型設計「長者住屋」是利用住宅大廈低層的標準公屋單位改建而成，把一個單位分間成兩至四間較小的房間，每個房間可供一人或二人家庭居住，單位內設有共用空間，租戶需共用單位內的浴室和廚房設施（**圖1**及**圖2**）。現時，一型設計「長者住屋」單位分佈於33個屋邨／屋苑內（**附件一**）。

圖 1：天慈邨內一型設計「長者住屋」的單位平面圖

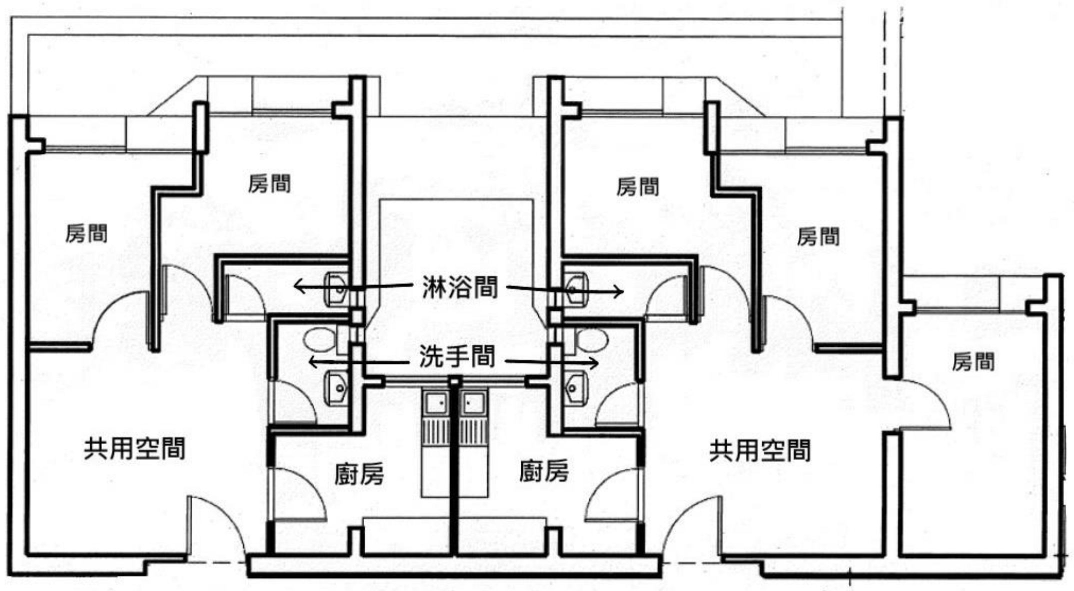


圖 2：天慈邨一型設計「長者住屋」某單位的情況

	
單位分成三個小房間， 中間位置為共用空間。	單位內的共用廚房， 租戶需各自設置煮食爐具。

圖 2：天慈邨一型設計「長者住屋」某單位的情況（續）

	
租戶在單位內有各自的煤氣錶。	單位內的共用洗手間。
	
「長者住屋」所在樓層的升降機大堂設有各房間的信箱。	辦事處設有連接單位的警報系統。

(2) 二型設計「長者住屋」

2.3 二型設計「長者住屋」均設於公共屋邨的服務設施大樓內，大多建於商場平台或停車場上。單位只供單身人士居住，租戶需共用廚房和浴室設施。現時，二型設計「長者住屋」分佈於 12 個屋邨／屋苑（**附件二**）。

2.4 在二型設計「長者住屋」內，通常每一至六戶租戶共用一個廚房（平均約三戶租戶共用），每一至三戶租戶共用一個浴室。房屋署會根據實際情況，適當安排及分配廚房及洗手間予指定的租戶共用。至於其他共用設施例如中央大堂、休息室、活動室等，則會開放給所有租戶使用而沒有特別的分配安排。二型設計「長者住屋」單位的平面圖及照片見**圖 3** 及**圖 4**。

圖 3：白田邨內二型設計「長者住屋」單位平面圖

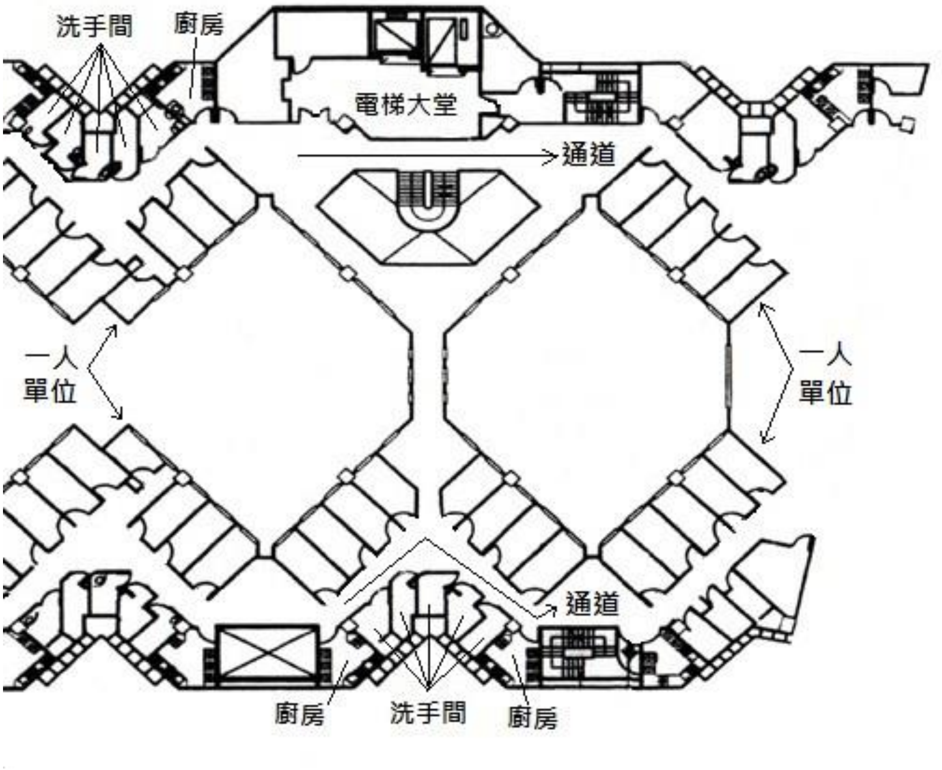
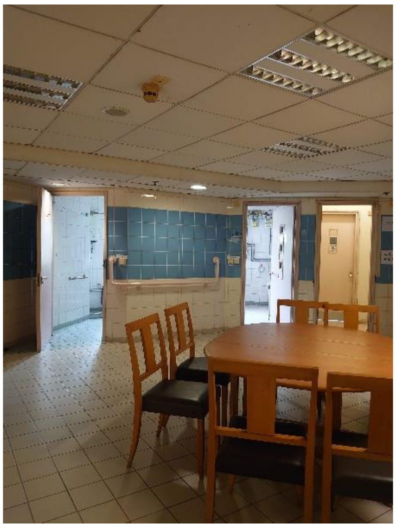


圖 4：白田邨的二型設計「長者住屋」

	
瑞田樓為獨立住宅大樓，一至四樓為停車場，五至七樓為「長者住屋」單位。	大堂公用地方。
	
單位外的走廊公用地方。	其中一個空置單位。

圖 4：白田邨的二型設計「長者住屋」(續)

	
租戶在共用廚房內有各自的煮食位置、電源及煤氣錶，需自備爐具。	廚房外共用的用餐位置。
	
租戶共用的浴室。	供租戶晾曬衣服的公用地方。

(3) 三型設計「長者住屋」

2.5 三型設計「長者住屋」設於小型公屋單位大廈的低層，每個單位可供一人或二人家庭居住，每個單位均有獨立浴室，但租戶需共用廚房設施。現時三型設計「長者住屋」分佈於 12 個屋邨／屋苑（**附件三**）。

2.6 在三型設計「長者住屋」內，每一至七戶租戶共用一個廚房。相關單位的平面圖及照片見**圖 5** 及**圖 6**。

<u>圖 5：白田邨內三型設計「長者住屋」單位平面圖</u>

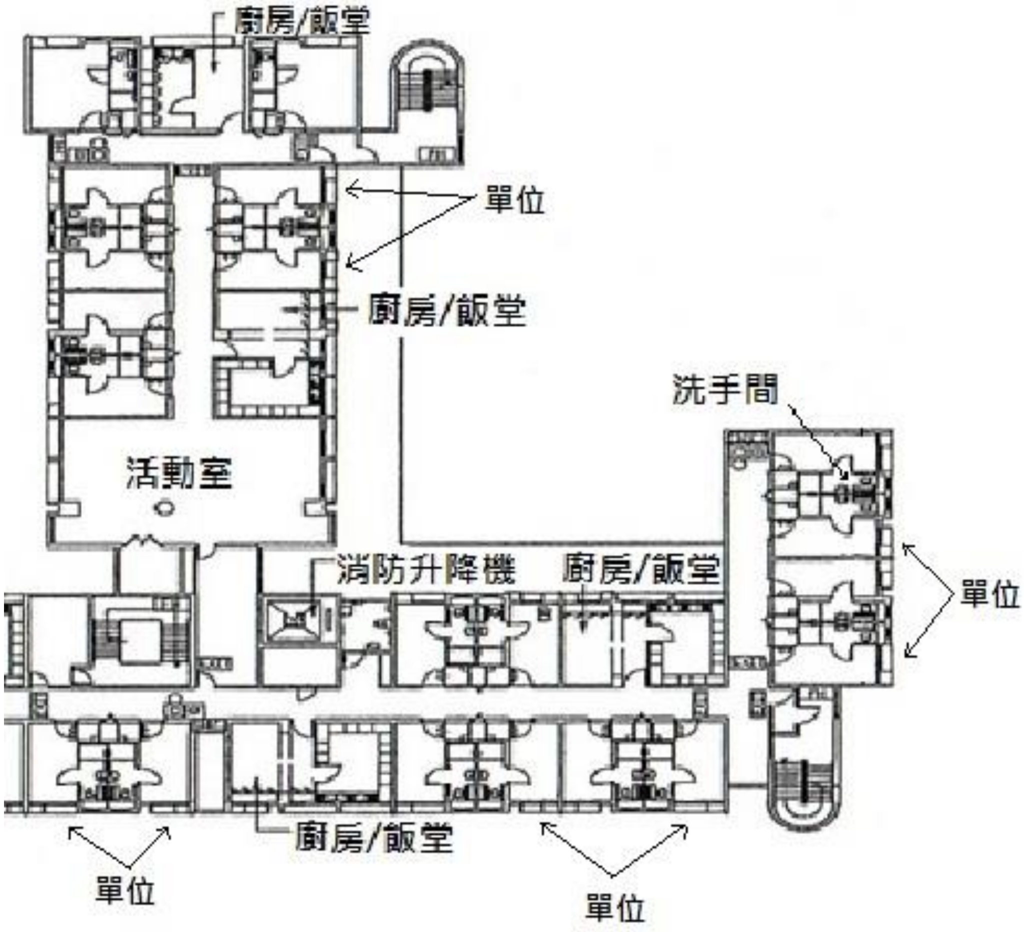
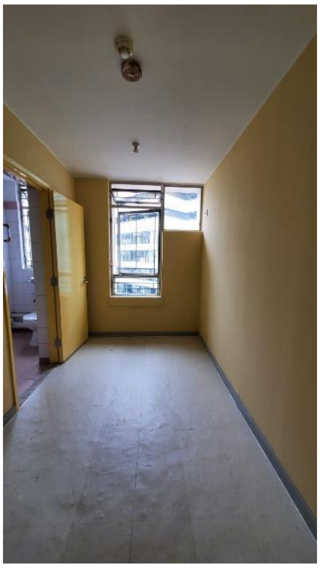


圖 6：白田邨的三型設計「長者住屋」

	
三型設計「長者住屋」位於小型公屋單位住宅大廈的低層，單位外的走廊公用地方與一般公屋大廈無異。	共用活動室。
	
租戶在共用廚房內有各自的煮食位置、電源及煤氣錶，需自備爐具。	廚房旁設有公用飯堂，租戶可將私人物件放置在餐桌旁的公用地方。

圖 6：白田邨的三型設計「長者住屋」(續)

	
其中一間空置單位；單位內設有廣播系統及消防系統，包括煙霧警報器及火警鐘。	單位內有獨立的洗手間及浴室設施。

租金及其他費用

2.7 房委會釐定「長者住屋」租金的主要準則是租戶的負擔能力，除了計算個別租戶獨立的居住面積外，共用廚房及／或浴室設施等面積亦會按使用單位的總數平均納入每個租戶的室內樓面面積內，用作計算租金。中央大堂、洗衣房、休息室及活動室等的空間面積則不會計算在內。

2.8 從**圖 2**、**圖 4** 及**圖 6** 可見，各租戶有其獨立電錶及煤氣錶，各自按使用量承擔相關費用。共用廚房、浴室設施及洗衣房的水費及電費則由房委會支付。由於三型設計「長者住屋」單位內設有獨立的浴室設施及水錶，租戶需自付浴室的水費。截至 2023 年 3 月底，三款設計「長者住屋」的月租介乎 492 元至 2,638 元之間。

福利員服務

2.9 「長者住屋」設有 24 小時的福利員服務，福利員主要監督共用地方的清潔情況和整體管理，確保所有設施運作正常，以保持良好的居住和社交環境。他們亦會協助長者租戶適應居住環境，向他們提供適切的關懷服務，例如定期探訪及在有需要時協助轉

介個案予福利機構（如家庭助理、陪診服務）。此外，他們亦需處理緊急事故和意外事件，以及協助住戶調停糾紛等。60 歲以下的非長者租戶亦可就一般管理事宜聯絡當值福利員作適當跟進。

2.10 房委會分別聘請公務員、合約人員或外判公司員工擔任福利員。一般而言，每幢樓宇內的「長者住屋」有三名福利員負責處理日常的管理工作；外判屋邨內的「長者住屋」則由外判物業服務管理公司及其聘請的福利員提供服務。

「改建一人單位」

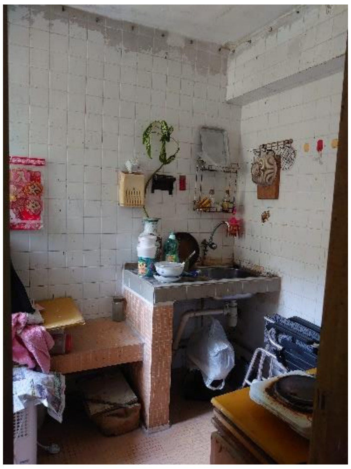
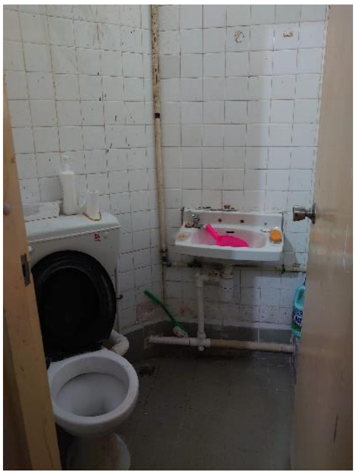
2.11 為增加一人小型單位的供應，房委會在推出「長者住屋」之前，曾一度把一般公屋單位分間成兩至三個房間，租戶需共用廚房和浴室的設施，單位內的間隔和設置與一型設計「長者住屋」相近。有別於「長者住屋」,「改建一人單位」並不會提供 24 小時的福利員服務。現時全港有 21 個公共屋邨設有「改建一人單位」(**附件四**)。

2.12 為了解有關設計，本署人員於 2022 年 1 月實地參觀小西灣邨內某「改建一人單位」。相關單位的平面圖及照片見**圖 7** 及**圖 8**。

圖 7：小西灣邨內某「改建一人單位」的平面圖



圖 8：小西灣邨內某「改建一人單位」

	
單位內其中一個空置房間。	單位內的租戶有各自的電源和電錶。
	
單位內的共用廚房。	單位內的共用浴室。

租金及其他費用

2.13 在釐定「改建一人單位」的租金時，房委會會按照同一屋邨內一般公屋單位的租金水平計算每平方米室內樓面面積的租金。除了計算個別租戶獨立的居住面積，共用的廚房、浴室和陽台面積亦會按該單位的總數，平均納入每個租戶的室內樓面面積計算租金。截至 2023 年 3 月底，「改建一人單位」的平均月租約為 779 元。

2.14 居於「改建一人單位」內的租戶均有獨立電錶、水錶及煤氣錶，各租戶按其使用量繳付相關公用事業的服務費用。

3

需求下降的應對措施

3.1 房屋署表示，大部分長者申請者偏好有獨立設備的公屋單位，不少申請者拒絕入住須與他人共用廚房和浴室設施的「長者住屋」，導致「長者住屋」自推出以來空置率一直偏高，尤以一型設計單位為甚。另一方面，「改建一人單位」亦不時出現租戶之間不和的問題。有鑑於此，房委會於 2000 年通過停止興建「長者住屋」及取消「改建一人單位」，並分別於 2001 年及 2009 年停止編配「改建一人單位」及一型設計「長者住屋」單位。

提高入住率的措施

全面放寬入住「長者住屋」的年齡限制

3.2 為改善「長者住屋」的出租率，房委會於 2001 年 10 月全面放寬入住「長者住屋」的年齡限制，不論是非長者（即 59 歲或以下）或長者（即 60 歲或以上）申請者只要符合申請公屋資格，均有機會獲編配「長者住屋」的一／二人單位。房委會指有關安排可善用公共房屋資源，亦可讓有迫切房屋需要的單身人士能加快入住資助房屋。

3.3 2009 年後，只有二型及三型設計「長者住屋」單位會繼續編配予申請者（上文**第 3.1 段**）。而由於入住「長者住屋」的年齡限制已撤銷（**上段**），二型及三型設計「長者住屋」單位在編配政策及程序與一般公屋單位無異。公屋申請表格所夾附的《公共租住房屋申請須知》已列明，非長者一人或二人家庭的申請者亦有機會獲編配「長者住屋」單位。二型及三型設計「長者住屋」單位被視為一般公屋單位，因此，除非在單位內曾發生不愉快事件，否則，該類單位並不屬於「具特殊情況」的單位。換言之，拒絕接受編配不屬於「具特殊情況」的二型及三型設計「長者住屋」單位會被計算為一次有效編配[1]。

---

[1] 如公屋申人拒絕接受已獲編配的單位，房屋署會將這些單位再次編配予其他公屋申請者。現時，申請者共有三次（每次一個單位）編配機會，申請者可按其自身情況決定是否接受該公屋編配。

把「長者住屋」單位納入「特快公屋編配計劃」

3.4 「特快公屋編配計劃」的目的是為了協助公屋申請者提早入住公屋單位及加快租出受歡迎程度較低的公屋單位。房委會通常會於每年的下半年推出該計劃，視乎當時公屋資源的情況，將一些受歡迎程度較低的單位納入該計劃，一般會邀請輪候公屋一年或以上的合資格申請者參加，然後按其優先次序讓他們自行揀選單位。

3.5 「特快公屋編配計劃」下「可供揀選公屋名單」內的單位均為受歡迎程度較低的公屋單位，包括在單位內曾發生不愉快事件、設計受歡迎程度較低、位於拒絕接受率較高屋邨的單位(例如屋邨樓齡較高並且已曾五次被申請者拒絕編配的單位)等。

3.6 房委會自 2001 年 12 月起，把所有「長者住屋」單位撥入「特快公屋編配計劃」，讓參加此計劃的申請者揀選，藉以改善「長者住屋」的出租情況，並同時協助有需要的家庭較快入住公屋。由於房屋署自 2009 年起已停止編配一型設計「長者住屋」(上文**第 3.1 段**)，現時納入「特快公屋編配計劃」的單位皆為二型及三型設計「長者住屋」。而為提高二型及三型設計「長者住屋」單位的接受率，凡超過 12 個月未能出租的單位，接受編配的租戶可獲 8 或 12 個月的半租優惠。

3.7 過去五個年度(即 2017/18 至 2021/22 年度)，「特快公屋編配計劃」所有可供揀選的二型及三型設計「長者住屋」單位均獲計劃申請者揀選。如已獲揀選的單位其後被申請者拒絕或因申請者未能通過資格審查而不能獲配單位，房屋署會將這些單位如常編配予其他公屋申請者，以加快公屋單位的流轉。

3.8 房屋署表示，自放寬入住「長者住屋」租戶的年齡限制及將所有空置的二型及三型設計「長者住屋」單位撥入「特快公屋編配計劃」後，該兩類「長者住屋」單位的出租率均有所提升。現時出租率分別接近八成半及九成。房屋署會繼續有關措施，以減低空置率。

加快騰空並改建「長者住屋」及「改建一人單位」作一般公屋單位或其他用途的措施

3.9 一型設計「長者住屋」是利用住宅大廈低層的標準公屋單位改建而成，而「改建一人單位」內的室內配置情況與一型設計「長者住屋」相若，故兩者均較容易還原為一般公屋單位。一型設計「長者住屋」單位及「改建一人單位」內的分間房間在收回後會被凍結，不會再編配予其他租戶，待單位內最後一戶租戶遷出後，房屋署便會把單位改建為一般公屋單位出租。一般而言，改建工程[2]需時約三個月。

3.10 為加快改建一型設計「長者住屋」及「改建一人單位」作一般公屋單位，房屋署推出不同計劃，鼓勵上述兩類單位的租戶遷離現有居所。

在「長者住屋」實施「逐步轉型計劃」

3.11 為善用公屋資，房委會於 2003 年推出試驗計劃，把馬鞍山頌安邨及荔枝角華荔邨的一型設計「長者住屋」單位改建作一般公屋單位。房委會於 2006 年 7 月通過以此為長遠安排，推行「逐步轉型計劃」，向納入有關計劃的住戶發放搬遷津貼，鼓勵他們搬遷往其他公屋，以便收回相關單位後改建為一般公屋單位。計劃推行期間，房屋署與社會福利署(「社署」)、提供長者服務的非政府機構及長者福利組織密切聯繫，以確保「長者住屋」的租戶得到妥善的安置。

3.12 在「逐步轉型計劃」下，房屋署最初選定了空置率高的 17 幢一型設計「長者住屋」和一幢二型設計「長者住屋」，改建作其他非住宅用途，包括社會服務中心、長者綜合服務中心和屋邨辦事處等設施。計劃其後擴展至所有一型設計「長者住屋」，並提供搬遷津貼，鼓勵租戶遷往有獨立設備的公屋單位或其他二型或三型設計「長者住屋」單位。

---

2 除了一般的翻新項目外，改建工程亦包括改動間隔牆、煤氣裝置、消防系統、移除緊急警報及廣播系統的裝置等。

安排非長者租戶遷離一型設計「長者住屋」

3.13 自「逐步轉型計劃」實施以來，已停止編配的一型設計「長者住屋」單位的入住率不斷下降。考慮到非長者租戶較易適應新環境，房委會為加快收回一型設計單位，於 2013 年 2 月通過對所有居於一型設計「長者住屋」的非長者租戶實施「利便管理調遷」，對於那些沒有合理原因而不接受編配的非長者租戶，房委會會終止其租約。當日因健康理由獲准不用遷出的三戶非長者租戶，一人其後已入住護老中心，另兩戶租戶現已是長者戶，故無須搬遷。

鼓勵一型設計「長者住屋」單位的長者租戶自願調遷

3.14 截至 2023 年 3 月底，有 236 戶在一型設計單位居住，全屬長者戶，當中超逾 97%年屆 70 歲或以上（下文**第 4.11 段**，**圖 13**）。房屋署指出，由於絕大部份長者租戶年邁，較難適應新環境，故他們對申請調遷興趣不大。因此，在推行相關政策或措施時，房屋署會以體恤及關懷的態度處理長者住屋情況，以自願方式為租戶作出安置安排，向他們提供搬遷津貼和在資源許可下編配新屋邨單位，以鼓勵他們遷往有獨立設備的公屋單位或其他二型或三型設計「長者住屋」。

鼓勵「改建一人單位」租戶自願調遷

3.15 為逐步收回「改建一人單位」，該些單位的住戶可透過自願調遷計劃編配獨立單位。當住戶遷往其他公屋單位後，他們可獲發住戶搬遷津貼。

鼓勵「改建一人單位」租戶參加「自動編配計劃」

3.16 此外，房委會於 2004 年推出「自動編配計劃」，鼓勵合資格的「改建一人單位」內僅餘的唯一租戶（無論是一人或已加入年滿 60 歲或以上的親屬），如家庭人數符合現行公屋租戶居住面積的要求，可透過有關計劃承租整個單位。

3.17 「自動編配」計劃申請資格如下：

- 租戶需為「改建一人單位」內剩下的唯一租戶；
- 租戶的居住狀況需符合租約規定；
- 租戶的居住面積沒有超出寬敞戶標準[3]；以及
- 租戶可申請加入認可的家庭成員，以達至符合居住面積的要求，但加戶後不可要求分戶。

3.18 有別於自願調遷計劃，凡成功透過「自動編配計劃」承租整個單位的租戶並不會獲發「住戶搬遷津貼」，但房屋署會負責支付將其單位間隔及裝置還原至一般公屋單位的工程費用。

鼓勵一型設計「長者住屋」及「改建一人單位」租戶參加「長者戶全免租金計劃」

3.19 為提供額外誘因鼓勵居於一型設計「長者住屋」及「改建一人單位」的長者戶遷出，由 2020 年 12 月起，所有家庭成員均年屆 70 歲或以上而居於上述兩類單位的長者戶，均可透過申請「長者戶全免租金計劃」[4]，調遷至面積合適的公屋單位，除享有終身全免租金外，亦可獲發放搬遷津貼。房屋署已向合資格租戶發出通知書，並透過屋邨通訊（在公屋樓宇大堂張貼海報及宣傳單張）、房委會網站及社交平台等渠道宣傳有關計劃的詳情，而自 2022 年 6 月起，房屋署亦已安排「探訪小隊」陸續探訪相關租戶，向他們派發宣傳單張及介紹不同計劃（包括邨內調遷、特別調遷、「長者戶全免租金計劃」、「天倫樂優先配屋計劃」及自動編配措施等），以及了解他們不願意參加調遷計劃的原因。直至 2023 年 5 月底，「探訪小隊」已探訪了約了 130 多個一型設計「長者住屋」及「改建一人單位」租戶。

---

3 現行寬敞戶標準如下：

家庭人數	1	2	3	4	5	6
寬敞戶標準 室內樓面面積超逾（平方米）	25	35	44	56	62	71

4 房委會於 2019 年 12 月實施一項試驗計劃，70 歲或以上公屋全長者寬敞戶調遷至面積合適的較小公屋單位後，可享終身全免租金。2020 年 12 月，房委會把試驗計劃恆常化，並擴大計劃涵蓋範圍至所有家庭成員均年屆 70 歲或以上而居於一型設計「長者住屋」及無獨立設備的「改建一人單位」的長者戶。

3.20 截至 2023 年 3 月底，房委會共接獲四戶一型設計「長者住屋」及三戶「改建一人單位」的長者租戶透過申請「長者戶全免租金計劃」調遷至其他屋邨，當中兩戶「改建一人單位」租戶已接受編配，餘下五戶申請者仍未接受所編配的公屋單位。

3.21 另一方面，有意見認為，房屋署可以將居於不同單位的租戶編配在一起同住及共用廚房和浴室設施。不過，該署指出，這些長者租戶除須適應新的居住環境外，亦可能因為不同背景及生活習慣而易與其他租戶產生衝突，特別在疫情下，他們會更抗拒有關編配；再者，若其後同住租戶遷出／交回房間，他們可能又再需要調遷。因此，現時房委會仍會繼續主動游說及鼓勵一型設計「長者住屋」及「改建一人單位」租戶申請自願調遷計劃，及按個別情況處理他們的要求，例如在資源許可的情況下，按情況處理調遷往指定地區／屋邨的要求。

其他安排

取消一型設計「長者住屋」的福利員服務

3.22 隨着入住「長者住屋」的長者人數減少，對福利員服務的需求也相應減少。房委會通過由 2013 年 4 月起，將租戶只有 20 戶或以下的一型設計「長者住屋」單位的福利員服務取消，而相關的監管及轉介工作會由現有的屋邨管理人員負責。長者租戶如有需要，可選擇調遷至仍設有福利員服務的二型或三型設計「長者住屋」。隨着啟田邨的福利員服務於 2022 年 11 月底終止後，所有一型設計「長者住屋」的福利員服務經已取消。

3.23 在福利員服務終止後，單位內所安裝的緊急警報系統會接駁至設有 24 小時服務的保安控制室或所居住大廈入口處的保安櫃台。此外，合資格的長者租戶可向房屋署申請津貼，以選購俗稱「平安鐘」的緊急警報系統服務。租戶如有其他福利需要，房屋署會協助將個案轉介至社署。此外，福利員服務的附屬設施例如辦公室／宿舍以及使用率偏低的休息室／活動等，房委會亦會在可行情況下，改建為一般公屋單位，以善用房屋資源。

二型設計「長者住屋」的長遠規劃

3.24 二型設計「長者住屋」均設於公共屋邨的服務設施大樓內，大多建於商場平台或停車場上（上文**第 2.3 段**）。現時房屋署就二型設計「長者住屋」的工作主要為提升入住率（上文**第 3.2 段**）。調查期間，本署曾向房屋署了解該署有否計劃重建二型設計「長者住屋」所處的服務設施大樓，以更有效使用有關土地。房屋署回應指現時二型設計「長者住屋」所在的 12 個屋邨，屋邨年齡介乎 20 至 25 年，樓齡不算高。若清拆有關服務設施大樓並重建為一般的公共房屋，房屋署認為有關做法並不可行，主要是受到個別項目的地積比率、建築物高度和其他方面的限制。此外，房屋署認為清拆大樓及重建屋邨所增加的公屋資源有限，而且亦須要考慮到大樓內原有的社福或屋邨設施的重置工作。截至目前為止，設有「長者住屋」及「改建一人單位」的屋邨並未納入公共屋邨重建計劃內。

「長者住屋」單位及「改建一人單位」的概覽

3.25 綜合以上所述，「長者住屋」單位及「改建一人單位」的配套設施、租戶人數，以及房屋署的應對措施等列於**表 1**：

表 1：「長者住屋」及「改建一人單位」的概況
（截至 2023 年 3 月底）

	長者住屋			改建一人單位
	一型設計	二型設計	三型設計	
推出年份	1980 年代			早於 1980 年代
設計	院舍式			一般公屋
福利員服務	沒有提供（上文**第 3.22 段**）	有提供		沒有提供
所在位置	利用住宅大廈低層的標準單位改建而成	建於商場平台或停車場上	設於小單位大廈的低層	把一般公屋單位分間為二至三個房間
所處屋邨／屋苑數目	33	12	12	21

<table>
<tr><th rowspan="2"></th><th colspan="6">長者住屋</th><th colspan="2" rowspan="2">改建一人單位</th></tr>
<tr><th colspan="2">一型設計</th><th colspan="2">二型設計</th><th colspan="2">三型設計</th></tr>
<tr><td>廚房</td><td colspan="6">與其他租戶共用</td><td colspan="2">與其他租戶共用</td></tr>
<tr><td>浴室</td><td colspan="2">與其他租戶共用</td><td colspan="2">與其他租戶共用</td><td colspan="2">獨立</td><td colspan="2">與其他租戶共用</td></tr>
<tr><td rowspan="2">租戶人數</td><td>長者</td><td>非長者</td><td>長者</td><td>非長者</td><td>長者</td><td>非長者</td><td>長者</td><td>非長者</td></tr>
<tr><td>239
(100%)</td><td>0
(0%)</td><td>961
(47%)</td><td>1,097
(53%)</td><td>1,340
(82%)</td><td>286
(18%)</td><td>160
(83%)</td><td>33
(17%)</td></tr>
<tr><td>房間／單位總數（下文第 4.4 及 4.6 段）</td><td colspan="2">598 個房間（已凍結出租（即空置）：362 個房間）</td><td colspan="2">2,415 個單位（空置：356 個單位）</td><td colspan="2">1,700 個單位（空置：148 個單位）</td><td colspan="2">383 個房間（已凍結出租（即空置）：233 個房間）</td></tr>
<tr><td>如全部回收可改建為一般公屋單位數目（下文第 4.4 段）</td><td colspan="2">228</td><td colspan="4">（不適用）</td><td colspan="2">150</td></tr>
<tr><td>單位回收後的安排</td><td colspan="2">• 分間房間回收後不會再作編配
• 單位回收後會改建為一般公屋單位</td><td colspan="4">繼續編配予公屋申請者</td><td colspan="2">• 分間房間回收後不會再作編配
• 單位回收後會改建為一般公屋單位</td></tr>
<tr><td>現有安排</td><td colspan="2">• 鼓勵自願調遷
• 增加誘因（如發放搬遷津貼）
• 「長者戶全免租金計劃」</td><td colspan="4">• 放寬入住的年齡限制，將單位編配予一般公屋申請者
• 將所有空置單位納入「特快公屋編配計劃」</td><td colspan="2">• 鼓勵自願調遷
• 增加誘因（如發放搬遷津貼）
• 自動編配措施
• 「長者戶全免租金計劃」</td></tr>
</table>

4

相應措施下「長者住屋」及「改建一人單位」的現況

長者輪候公屋的情況

4.1 根據房屋署資料，在 2023 年 3 月底，約有 133,200 宗一般公屋申請，當中約有 22,800 宗長者一人申請；公屋一般申請者的平均輪候時間為 5.3 年，當中長者一人申請者的平均輪候時間為 3.9 年，平均輪候時間[5]仍高於房委會所訂約三年獲首次編配單位的目標。

4.2 為配合長者的住屋需要，房委會特別提供多個讓長者申請者優先配屋的計劃。現時，長者可透過「高齡單身人士優先配屋計劃」(供選擇獨居的長者申請)或「共享頤年優先配屋計劃」(供兩名或以上願意共住的長者聯名申請)申請公屋，單位編配是按他們申請登記日期／相應登記日期(如有)的先後次序、公屋選區，以及家庭人數，並配合其申請到達編配階段時的公屋資源，當中包括餘下的「長者住屋」單位，以電腦隨機方式依次序辦理。一般而言，申請者不能指定入住某單位類別，包括現存的「長者住屋」。此外，家有長者的公屋申請者可透過「天倫樂優先配屋計劃」獲優先編配單位。根據房屋署資料，在 2023 年第一季獲編配入住公屋的一般申請約 2,000 宗，當中獲編配的長者一人申請約 650 宗。當中有 440 宗長者一人申請是透過「高齡單身人士優先配屋計劃」獲編配；另有約 150 宗及約 180 宗申請個案是長者申請者(非一人)分別透過「共享頤年優先配屋計劃」及「天倫樂優先配屋計劃」獲編配公屋單位。

5 輪候時間基本上是以公屋申請登記日期開始計算，直至首次配屋為止，但不包括申請期內的任何凍結時段(例如申請者尚未符合居港年期規定；申請者正等待家庭成員來港團聚而要求暫緩申請；申請者在獄中服刑等)。

一般公屋單位的空置率

4.3 房屋署指出，公屋單位由收回到成功編配期間，會因為不同原因而出現短暫空置情況，例如因獲編配人士拒絕配房而單位須再重新編配、正在等候獲編配人士回覆等，因此，每天的空置公屋單位數字也會變化。根據該署資料，在 2017 年至 2021 年期間，每年各區域（市區、擴展市區、新界、離島）的租住公屋空置率介乎 0.5%至 1.4%之間，低於房委會 2020/21 年主要成效指標中公屋空置率不超過 1.5%的目標。自 2021/22 年度起，房委會將相關目標調低至 1.3%。在 2022 年，位於市區、擴展市區、新界及離島的公屋空置率皆低於房委會不超過 1.3%的目標。

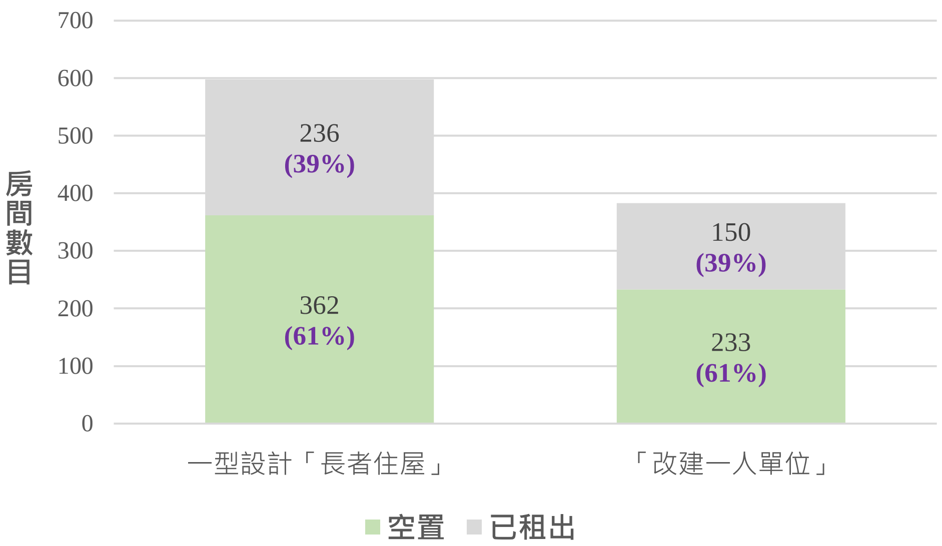
「長者住屋」及「改建一人單位」的情況

(1) 單位的住用情況

停止編配的一型設計「長者住屋」及「改建一人單位」

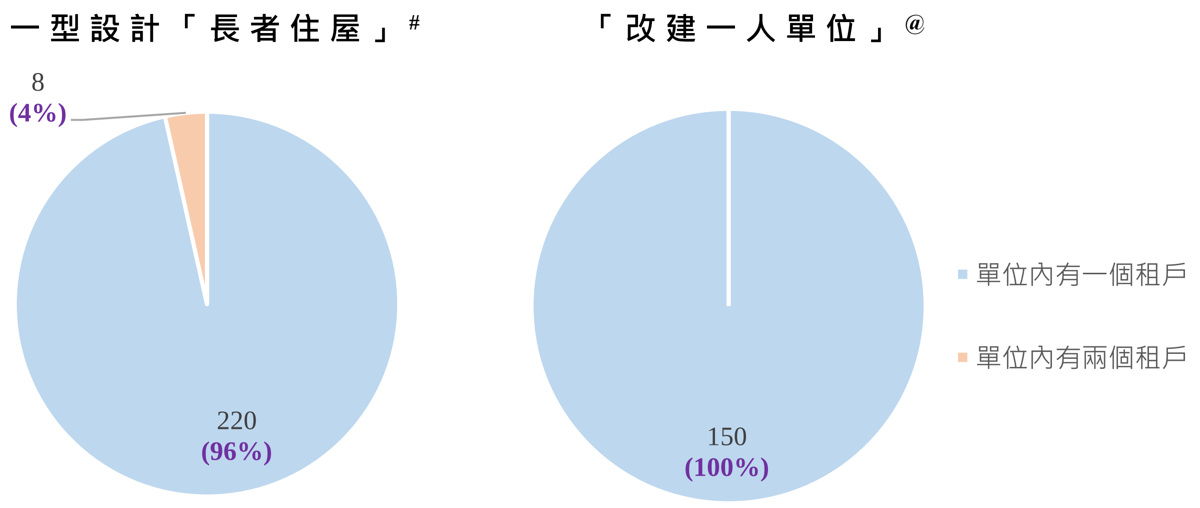
4.4 房委會先後於 2001 年及 2009 年停止編配「改建一人單位」及一型設計「長者住屋」（上文**第 3.1 段**），單位內的房間收回後會被凍結，不再作編配。根據房屋署資料，實施改善措施後，一型設計「長者住屋」分間房間由約 5,600 多個減至現時（截至 2023 年 3 月底）約 598 間（涉及約 228 個公屋單位），其中凍結出租、等待改建成一般公屋單位的空置房間有 362 間，空置率約為 61%。至於「改建一人單位」，則由約 5,800 多個分間房間減至現時（截至 2023 年 3 月底）約 383 間（涉及約 150 個公屋單位），空置房間佔 233 間，空置率同樣約為 61%，相關的空置率數字列於**圖 9**。這些被凍結出租的分間房間單位內仍有租戶居住，而大部份為年屆 70 歲的長者租戶。

圖 9：一型設計「長者住屋」及「改建一人單位」的出租情況（截至 2023 年 3 月底）



4.5 由於一型設計「長者住屋」單位及「改建一人單位」不會再作編配，故現時同一單位內所有分間房間全部被出租的情況並不多。從**圖 10** 可見，截至 2023 年 3 月底，一型設計「長者住屋」單位內只有一戶租戶的比例為 96%，而「改建一人單位」則為 100%。雖然不再出租的分間房間會被鎖上，但餘下的租戶仍可使用單位內其他共用地方／設施。

圖 10：一型設計「長者住屋」及「改建一人單位」租戶住用情況
（截至 2023 年 3 月底）



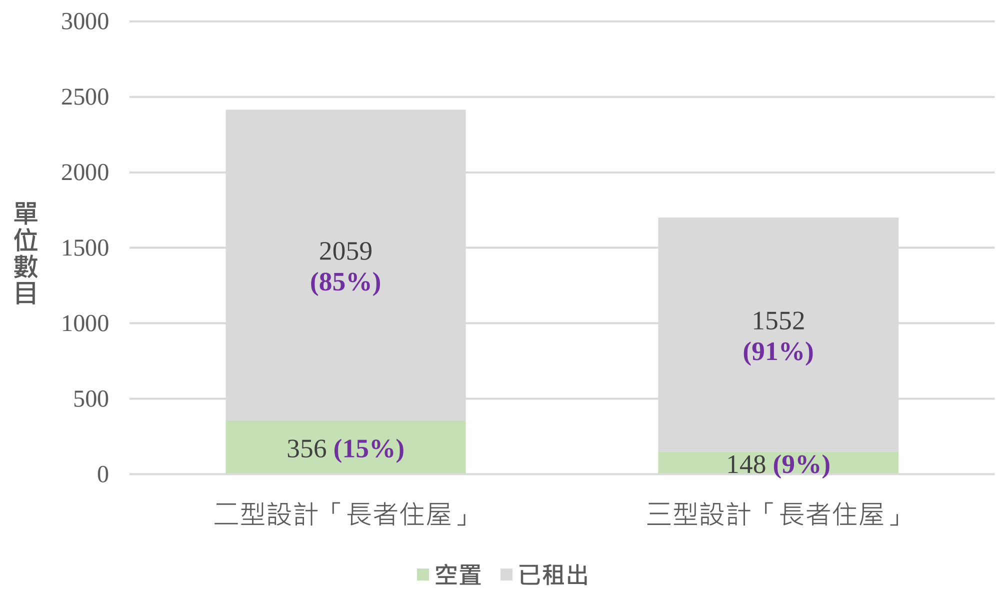
\# ：單位內間隔分別有兩個至四個房間不等

@ ：單位內間隔分別有兩個至三個房間不等。

繼續出租的二型及三型設計「長者住屋」

4.6 根據房屋署資料，截至 2023 年 3 月底，二型及三型設計「長者住屋」的空置單位分別有 356 個及 148 個，空置率分別為 15%及 9%（**圖 11**），遠高於一般公屋單位的空置率。

圖 11：二型及三型設計「長者住屋」的出租情況
（截至 2023 年 3 月底）



(2) 空置期

4.7 在 2023 年 3 月以前，有關「長者住屋」及「改建一人單位」內單位／房間的空置期的資料載列於**表 2**。

表 2：「長者住屋」及「改建一人單位」內單位 / 房間的空置期（在 2023 年 3 月前）

空置期（被凍結的出租單位）	空置數目			
	一型設計「長者住屋」	二型設計「長者住屋」	三型設計「長者住屋」	「改建一人單位」
1 年以下	11 (3%)	191 (54%)	92 (62%)	1 (0%)
1 年至 2 年以下	4 (1%)	85 (24%)	28 (19%)	0 (0%)
2 年至 5 年以下	7 (2%)	75 (21%)	25 (17%)	2 (1%)
5 年至 10 年以下	49 (14%)	5 (1%)	3 (2%)	23 (10%)
10 年以上	291 (80%)	0 (0%)	0 (0%)	207 (89%)
總計	**362 (100%)**	**356(100%)**	**148 (100%)**	**233(100%)**

停止編配的一型設計「長者住屋」及「改建一人單位」

4.8 就一型設計「長者住屋」及「改建一人單位」而言，由於房屋署需待單位最後一戶租戶離開後始能改建為一般公屋單位，因此，單位內分間房間的空置期會較長。從上述圖表可見，約有八成一型設計「長者住屋」及接近九成「改建一人單位」的空置年期超過十年或以上。當中有 291 個一型設計「長者住屋」房間空置期為十年以上，分佈在 33 個屋邨內 190 個有租戶居住的單位。至於「改建一人單位」則有 207 個分間房間空置期為十年以上，分佈在 18 個屋邨內 134 個有租戶居住的單位。房委會會待單位內所有租戶遷出及房間騰空後，始把單位回復至原來的設計作編配之用。

繼續出租的二型及三型設計「長者住屋」

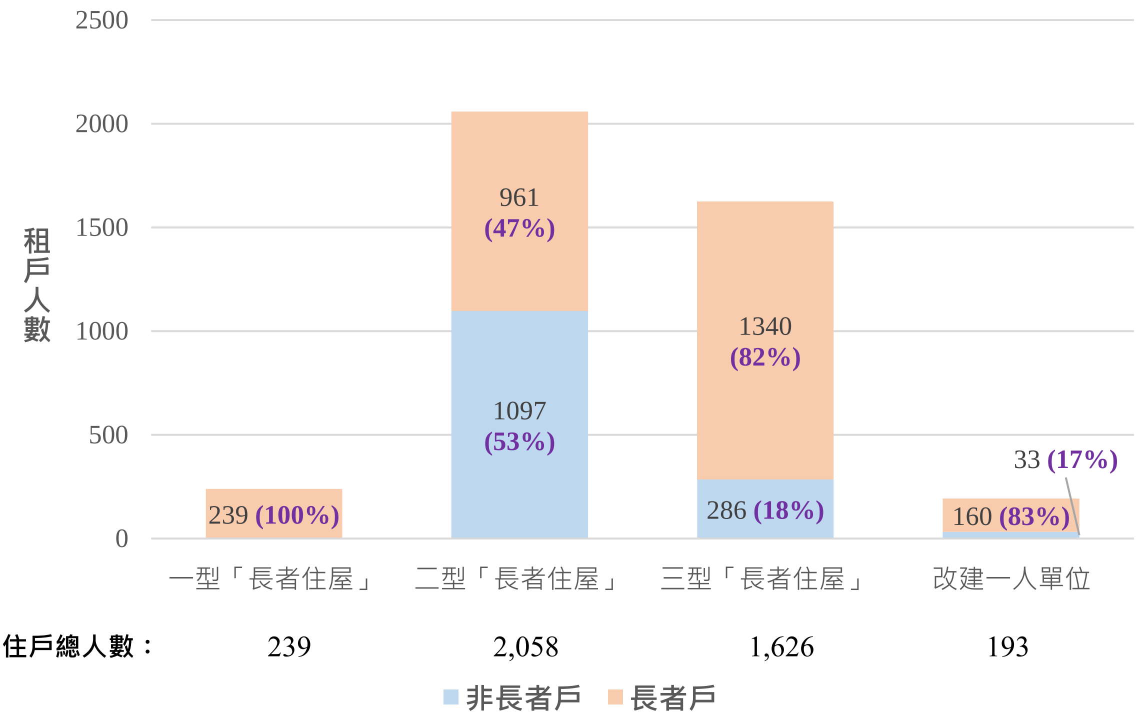
4.9 另一方面，未有凍結單位並繼續編配出租的二型及三型設計「長者住屋」，其單位的空置期大部分在五年以下。截至 2023 年 3 月，空置期超過五年以上的單位共有八個（五個二型設計「長

者住屋」及三個三型設計「長者住屋」單位)。房屋署指出，該些單位並不屬於「具特殊情況」的單位，但曾多次被納入「特快公屋編配計劃」內及曾多次編配予不同的公屋輪候人士。2023 年 4 月至 5 月期間，該八個單位中的兩個單位獲申請者接受配房並已安排入伙。

(3) 租戶的年齡分佈

4.10 截至 2023 年 3 月底，「長者住屋」及「改建一人單位」的租戶人數共有 4,116 戶。其中，一型設計「長者住屋」全屬長者戶(60 歲以上)，二型及三型設計「長者住屋」就分別約有 47%及 82%的租戶為長者；至於「改建一人單位」，長者租戶人數佔整體約 83%[6]。(**圖 12**)。

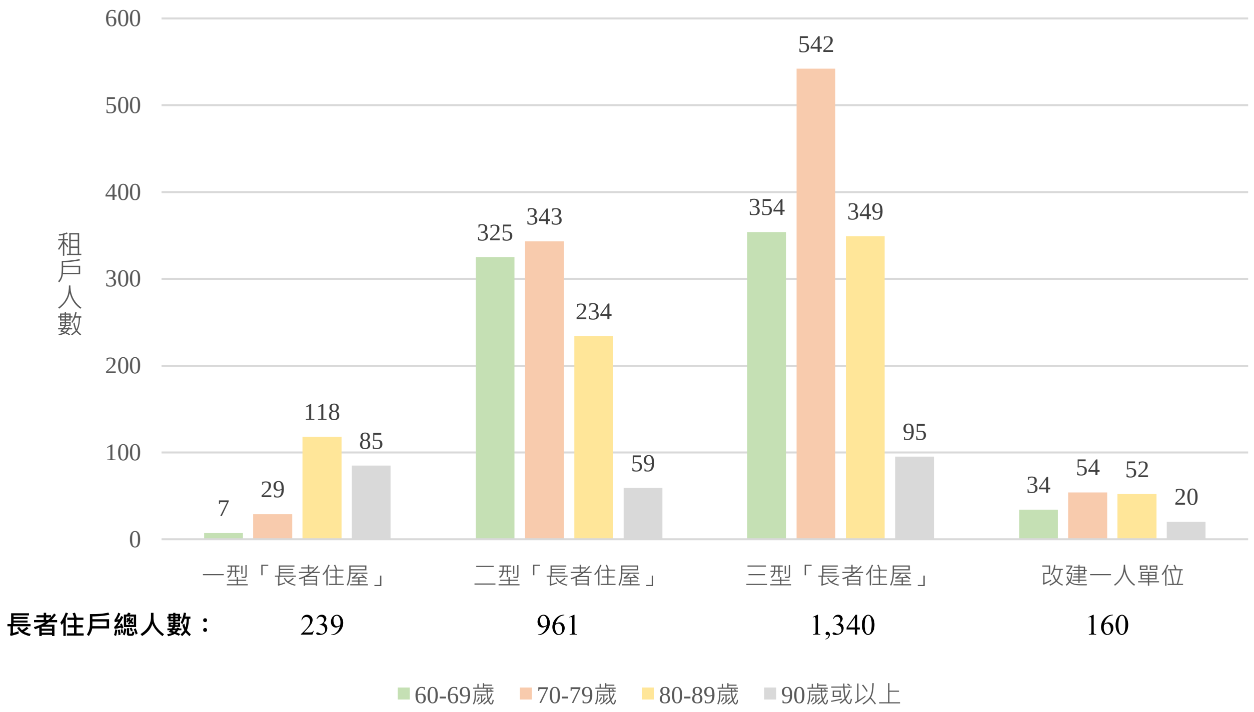
圖 12:「長者住屋」及「改建一人單位」
長者及非長者租戶人數比例
(截至 2023 年 3 月底)



6 根據房屋署資料，截至 2023 年 3 月底，在已租出的「改建一人單位」中，127 戶為全長者租戶、14 戶為家有長者租戶，以及九戶為非長者租戶。

4.11 截至 2023 年 3 月底，在長者租戶中，年齡高於 70 歲的長者租戶佔整體長者租戶人數的百分比，以一型設計「長者住屋」單位最高(97%)，其次是「改建一人單位」(79%)；至於二型及三型設計「長者住屋」單位，則分別有 66%及 74%。(**圖 13**)。

圖 13：「長者住屋」及「改建一人單位」
長者租戶年齡分佈
(截至 2023 年 3 月底)



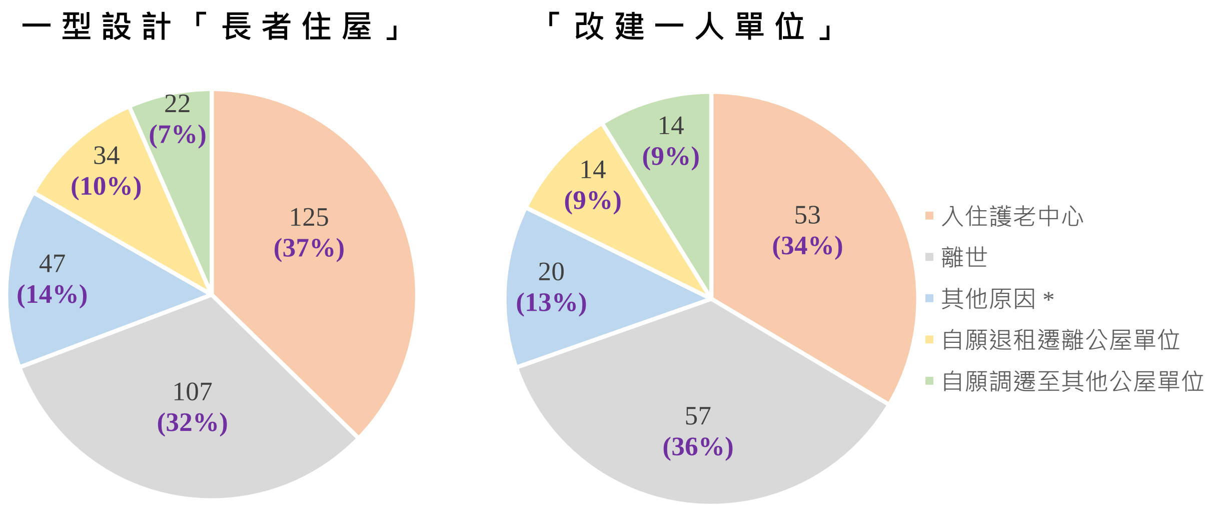
(4) 租戶申請調遷的情況

停止編配的一型設計「長者住屋」及「改建一人單位」

4.12 房屋署表示，雖然多年來不斷採取措施鼓勵一型設計「長者住屋」單位及「改建一人單位」的長者租戶調遷，然而，據該署了解，長者租戶大多希望居住在自己熟悉的環境和社區，因此對申請調遷興趣不大。

4.13 根據房屋署資料，2017/18 至 2021/22 年度期間，不再租住一型設計「長者住屋」房間及「改建一人單位」的長者，大部份是因為離世或入住護老院，只有不足一成是自願調遷至其他公屋單位。有關長者租戶不再租住該兩類型單位的原因見**圖 14**。

圖 14：2017/18 至 2021/22 年度期間
長者租戶不再租住「長者住屋」及「改建一人單位」的原因



* 包括被發出遷出通知書（例如欠租）及購買資助出售單位。

4.14 就「改建一人單位」而言，雖然房屋署透過「自動編配計劃」鼓勵租戶承租整個單位（上文**第 3.16 至 3.18 段**），但過去五個年度（2017/18 至 2021/22 年度），未有租戶以「自動編配計劃」承租整個單位。

4.15 房屋署表示，為加快改建進度及改善租戶的住屋情況，該署已加強宣傳，讓租戶了解「改建一人單位」的相關計劃及鼓勵調遷措施。截至 2023 年 5 月，已出租的「改建一人單位」單位中只餘七位非全長者戶[7]，他們表示會考慮申請調遷或有意購買現居於「租者置其屋」屋邨的「改建一人單位」，屋邨職員會跟進他們的個案。

<u>繼續出租的二型及三型設計「長者住屋」</u>

4.16 二型及三型設計「長者住屋」單位租戶的調遷安排與一般公屋租戶無異。由於「長者住屋」屬院舍式設計，居住的單位面積較一般公屋單位細小，只適合一人或二人家庭居住（二型設計

7 根據房屋署資料，截至 2023 年 3 月底，共有九戶非長者租戶居於「改建一人單位」(上文**第 4.8 段，註 6**)，其中兩戶於 2023 年 5 月年滿 60 歲及一戶將於 2023 年 7 月年滿 60 歲。

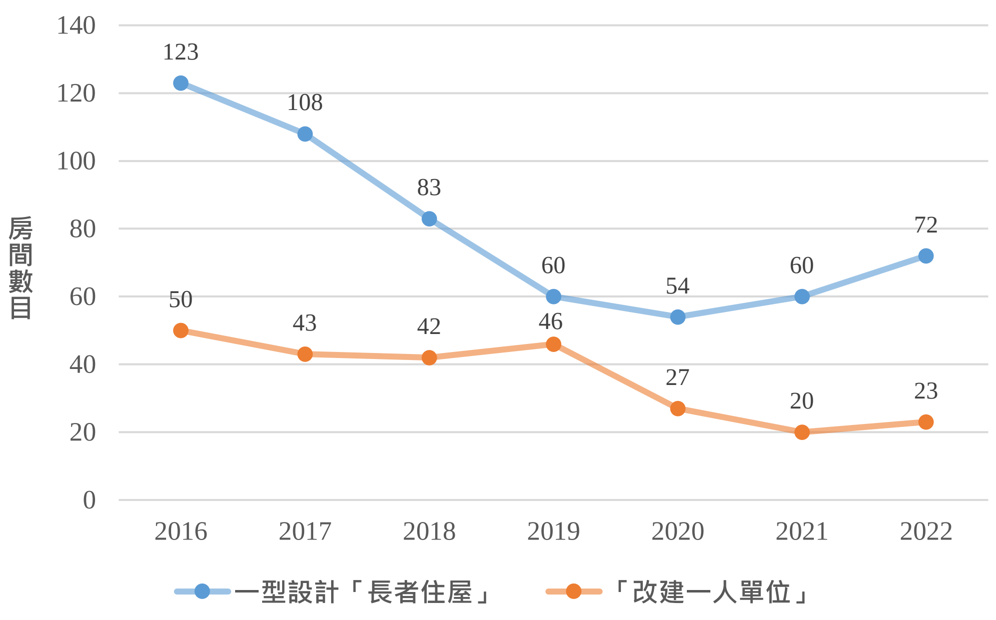
「長者住屋」屬一人單位)，因此，不論是長者或非長者租戶，如入住「長者住屋」後申請加入認可家庭成員，會獲安排調遷入住面積合適的公屋單位。

4.17 根據房屋署資料，申請調遷及已獲編配的「長者住屋」租戶中，超過九成租戶以增加認可家庭成員或醫療因素或社會因素為由而獲調遷至另一個合適的公屋單位。2021 年，在這些調遷的租戶中，調遷前居於「長者住屋」的最短時間約為一個月，而最長則約一年五個月。

(5) 收回及改建一型設計「長者住屋」及「改建一人單位」的情況

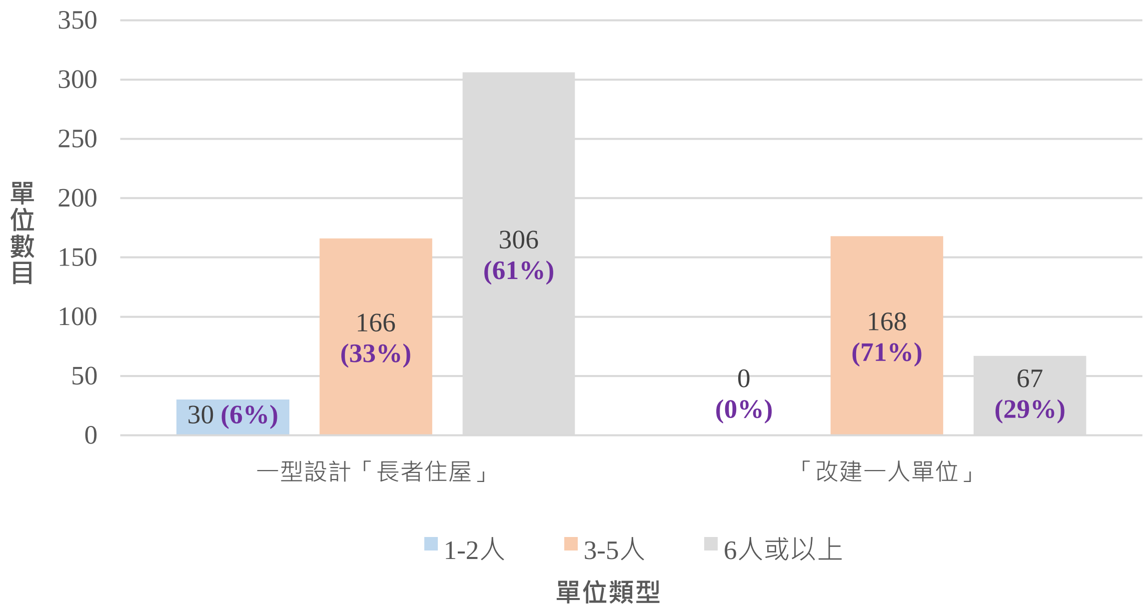
4.18 房屋署會游說及鼓勵一型設計「長者住屋」及「改建一人單位」租戶自願調遷，單位內分間房間能否騰空取決於租戶的意願。從**圖 15** 可見，2016 年至 2022 年期間，房屋署共收回 560 間一型設計「長者住屋」單位內的分間房間及 251 間「改建一人單位」的分間房間；而每年可收回的房間數目正在下降，收回的一型設計「長者住屋」房間的數目由 2016 年 123 間下降至 2022 年 72 間，同期「改建一人單位」亦由 50 間下降至 23 間。

圖 15：房屋署收回「長者住屋」及「改建一人單位」單位內分間房間的數目



4.19 另一方面，2016 年至 2022 年期間，由一型設計「長者住屋」還原至一般公屋單位的數目共 502 個；由「改建一人單位」還原的則有 235 個。該些還原為一般公屋單位的數目及類型見**圖 16**。

圖 16：2016 年至 2022 年期間
由一型設計「長者住屋」及「改建一人單位」
還原為一般公屋單位的數目及單位類型

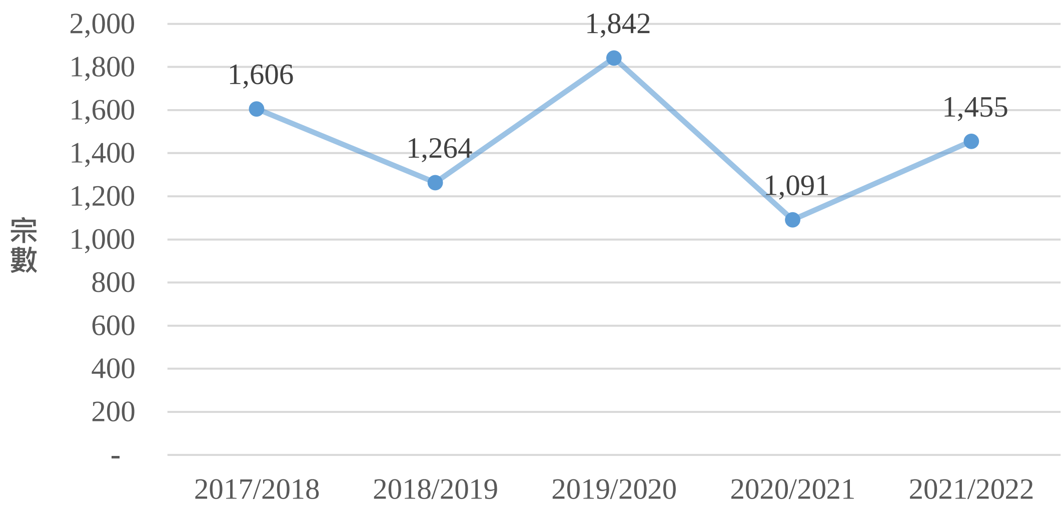


4.20 從**圖 16** 可見，雖然收回一型設計「長者住屋」及「改建一人單位」的數目不多，但大部分單位可改建為面積較大的公屋單位。數據顯示，2016 年至 2022 年期間，收回的一型設計「長者住屋」單位還原後可建成三至五人單位的比例為 33%，而建成六人以上單位更有 61%。至於「改建一人單位」，單位還原後可建成三至五人單位的比例為 71%，而建成六人以上的單位則為 29%。

(6) 編配二型及三型設計「長者住屋」單位的情況

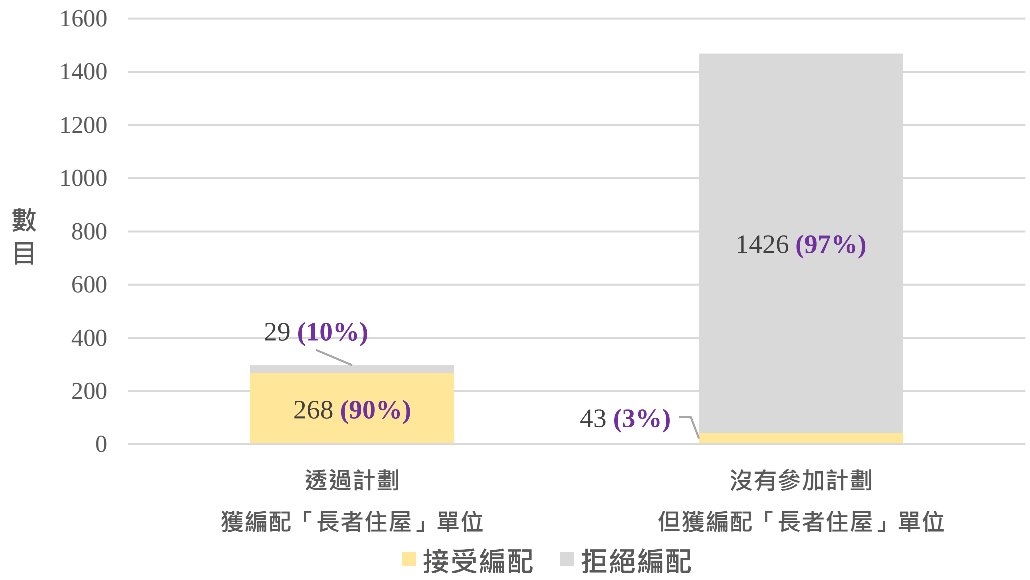
4.21 雖然房屋署繼續編配二型及三型設計「長者住屋」予長者及非長者的公屋申請者，但空置率仍分別有 15%及 9%（上文**第 4.6 段**），反映這兩類型單位對公屋申請者而言並不吸引。事實上，過去五個年度（2017/18 至 2021/22 年度），每年公屋申請者獲配「長者住屋」單位但最終拒絕接受相關配房的個案數目都高於 1,000 宗（見**圖 17**）。

圖 17：2017/18 至 2021/22 年期間
公屋申請者獲編配「長者住屋」但其後拒絕編配的個案數目



4.22 由於二型及三型設計「長者住屋」單位在編配政策及程序上均與一般公屋單位無異（上文**第 3.3 段**），因此，即使公屋申請者未有參加「特快公屋編配計劃」，亦有機會獲編配這兩類型單位。**圖 18** 顯示 2021/22 年度，申請者透過參加及沒有參加「特快公屋編配計劃」而獲配及接受編配二型或三型設計「長者住屋」單位的情況。

圖 18：2021/22 年度參加 / 沒有參加「特快公屋編配計劃」
接受及拒絕編配「長者住屋」單位的數字

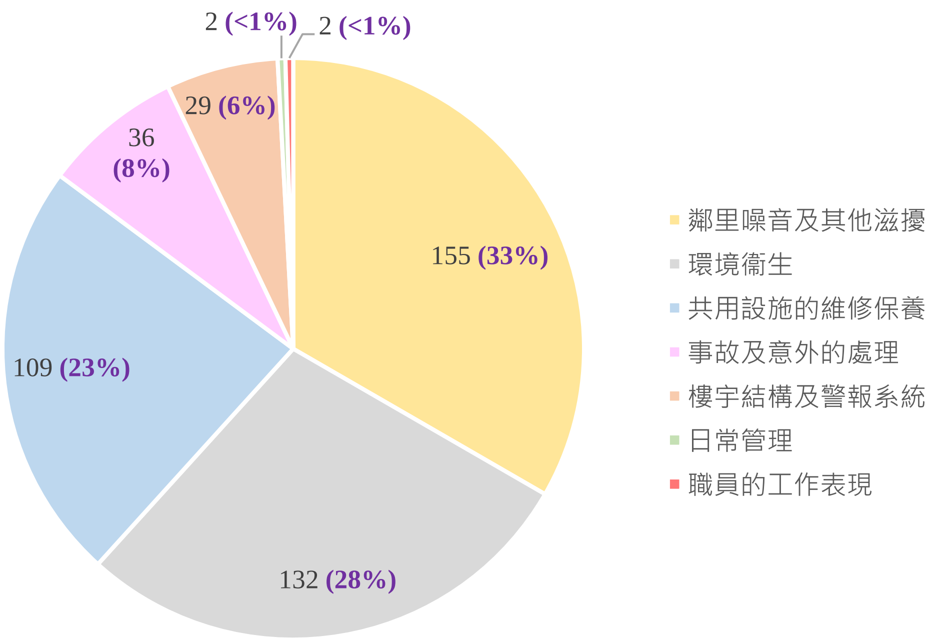


4.23 上述數據反映，申請者是否接受編配二型或三型設計「長者住屋」單位，與他們是否知悉會獲編配該類型單位有關。在參加並透過「特快公屋編配計劃」的申請者中（即他們早已知悉有機會會獲編配「長者住屋」單位）獲編配「長者住屋」，近九成願意接受有關編配；相反，沒有參加「特快公屋編配計劃」但獲配「長者住屋」的申請者中，只有 3%會接受有關編配。

(7)　「長者住屋」租戶投訴／查詢／要求協助的分類

4.24 **圖 19** 顯示，房屋署在 2021 及 2022 年接獲有關「長者住屋」租戶投訴、查詢或要求協助個案的分類。從數字可見，大部分是關於鄰里噪音和其他滋擾（佔總數 33%）、環境衞生（佔總數 28%）及共用設施的維修保養（佔總數 23%）。

<u>圖 19：2021 及 2022 年房屋署接獲「長者住屋」租戶投訴／查詢／要求協助的個案數字</u>



4.25 雖然二型及三型設計「長者住屋」單位大多提供洗衣房設施及共用洗衣機，但本署便曾接獲市民意見，指「長者住屋」單位的洗衣機數目少且經常故障。本署從房屋署提供的資料留意到，現時該署供應的洗衣機數目不足以應付租戶的需求。以白田邨為例，共有 234 戶租戶（包括 99 戶長者及 135 戶非長者）居於二型

設計「長者住屋」，但只有一部洗衣機供租戶使用；而同樣為二型設計的富昌邨，則有三部洗衣機供 110 戶租戶使用，平均 36 戶租戶使用一部洗衣機。

4.26 至於三型設計「長者住屋」，由於單位內設有獨立的洗手間，租戶可在單位內自行選擇及安裝合適的洗衣機。雖則如此，除康東邨、華貴邨及慈正邨沒有提供洗衣房設施外，房屋署亦有提供洗衣機給其他三型設計「長者住屋」的租戶使用。

5

本署的評論及建議

5.1 房委會推出「長者住屋」這類專為長者而設的院舍式服務單位的原意，是希望為年長租戶提供一個安全和便利的居住環境；而「改建一人單位」則因應當時社會對一人公屋單位的需求而設。不過，隨着時代變遷，市民對生活環境、私隱等方面要求有所改變，這種共用廚房及浴室的單位變得不合時宜，亦容易導致租戶間產生糾紛和磨擦。

5.2 本署留意到，房委會為改善「長者住屋」單位及「改建一人單位」的空置情況，多年來推出多項措施，包括全面放寬「長者住屋」租戶的年齡限制，鼓勵一型設計「長者住屋」及「改建一人單位」的租戶調遷以收回並改建該些單位為一般公屋單位。然而，經過近 20 年，一型設計「長者住屋」單位及「改建一人單位」的空置率仍然高企，涉及數以百計公屋單位；而繼續作編配的二型及三型設計「長者住屋」的空置率和拒絕接受編配率則持續偏高，情況並不理想。

5.3 香港現時正面對短期內公營房屋短缺的問題，公屋一般申請者的平均輪候時間為 5.3 年，當中長者一人申請者的平均輪候時間亦接近 4 年（上文**第 4.1 段**）。本署理解現時仍然居於「長者住屋」單位及「改建一人單位」的長者大多不願意搬遷，而房委會以體恤及關懷的態度處理長者住屋情況亦屬合理；然而，本署留意到房屋局在推動其他有關公營房屋的措施時[8]，指政府「勇於善用社會資源」，房屋局須「更大刀闊斧地推出突破性措施」，而且「政府實在是責無旁貸，亦應勇於行動，合理調配和運用社會資源」以落實相關措施。在處理「長者住屋」及「改建一人單位」的問題上，社會當然期望政府亦會有同樣的態度和決心。本署認為，房屋署有必要檢討現時有關「長者住屋」及「改建一人單位」措施的成效並作出相應的調整，在體恤及關懷受影響的長者的同時，使相關公屋資源能得到更有效的運用，以回應市民對公屋資源的殷切需求。

---

8 房屋局就推展「簡約公屋」項目向立法會提交的文件。

5.4 綜合調查所得，本署對房屋署有關「長者住屋」及「改建一人單位」的安排有以下觀察和評論。

（一）公屋申請者拒絕接受編配二型及三型設計「長者住屋」單位的數字偏高

5.5 為減低單位的空置率，房屋署將二型及三型設計「長者住屋」編配予一般公屋申請者。不過，本署留意到，大部分市民都不會視須與他人共用廚房及浴室設施的「長者住屋」為一般公屋單位。房屋署多年前已放寬入住「長者住屋」的年齡限制並繼續將二型及三型設計「長者住屋」編配予公屋申請者，但過去五年每年仍有一千多人（2021/22 年度為 1,455 人）在獲編配「長者住屋」後拒絕有關編配（上文**第 4.21 段，圖 17**）。在 2021/22 年度，沒有參加「特快公屋編配計劃」但獲配「長者住屋」的申請者中，更只有 3%接受有關編配（上文第**第 4.22 段及 4.23 段**），充分顯示其不受歡迎的程度。事實上，政府將興建以傳統公屋單位設計為基礎的「簡約公屋」[9]，每個單位亦設有洗手間、淋浴間及煮食空間。雖然繼續作出編配的二型及三型設計「長者住屋」仍有提供福利員服務，但福利員的角色已有所改變（下文**第 5.13 及 5.14 段**），房屋署今時今日在編配公屋時仍然視共用廚房及洗手間的單位為一般單位，本署認為是不合時宜。

5.6 現時二型及三型設計「長者住屋」的空置率分別有 15%（涉及 356 個單位）及 9%（涉及 148 個單位）（上文**第 4.6 段**），不但高於房委會現時主要成效指標中公屋空置率整體不超過 1.3% 的水平，亦遠高於其他一般公屋單位的空置率（上文**第 4.3 段**）。本署認為，在現時正面對短期內公營房屋短缺問題的情況下，超過一成的空置率實難言理想，未能做到善用公屋資源。

5.7 本署曾接獲公屋申請者的投訴，指沒有申請「特快公屋編配計劃」或「長者住屋」，卻被編配這類須與他人共用廚房及／或浴室的單位，但拒絕編配有關單位，便會被視作已使用一次配房機會，對房屋署的安排感到不滿。他們亦提到，大部分申請者並不

9 《行政長官 2022 年施政報告》提出，由政府善用短期內並未落實長遠發展計劃的政府及私人土地，以標準簡約設計和「組裝合成」建築方法快速興建「簡約公屋」。

希望與他人共用廚房及／或浴室。此外，有投訴人更表示，雖然房屋署在公屋申請表格所夾附的《公共租住房屋申請須知》中列明非長者一人或二人家庭的申請者有機會獲編配「長者住屋」(上文**第3.3段**)，但未有清楚解釋租戶入住這類型單位是需要須與他人共用廚房及／或洗手間。

5.8 房屋署指公屋申請者在填寫申請表前，必須先詳細閱讀《公共租住房屋申請須知》，當中列明非長者一人或二人家庭的申請者有機會獲編配「長者住屋」。此外，房屋署亦一直於房委會／房屋署的網站詳細載列有關「長者住屋」單位的類型及設施，包括廚房及浴室是否共用／獨立，以供公屋申請者參閱[10]。另外，在本署展開是次主動調查後，房屋署已製作相關資訊短片並上載於房委會的網站及臉書供公眾瀏覽，同時亦會向已獲編配「長者住屋」的申請者派發單張，介紹有關「長者住屋」的各項設施及服務，並附上相關資訊短片的二維碼，供他們詳細考慮。此外，房屋署計劃於申請須知內提供「長者住屋」資訊的網站連結，以便公屋申請者申請前獲得相關資訊。

(二) 一型設計「長者住屋」及「改建一人單位」租戶自願調遷的數目偏低

5.9 房委會早於2001年停止編配「改建一人單位」，以便將單位改建成一般公屋單位(上文**第3.1段**)。2006年推出的「逐步轉型計劃」，是以透過提供搬遷津貼鼓勵「長者住屋」租戶遷往有獨立設備的公屋單位，騰空「長者住屋」單位作轉型。至2009年，房委會停止編配所有一型設計「長者住屋」。雖然停止編配這兩類型單位有助房屋署收回單位並把它們還原為一般公屋單位，但能否收回單位須視乎長者對調遷的意願，即使房屋署提供誘因鼓勵一型設計「長者住屋」及「改建一人單位」的長者租戶自願調遷，惟租戶主動調遷的意欲甚低。過去五個年度(2017/18至2021/22年度)，大部分長者租戶不再居於「長者住屋」及「改建一人單位」的原因並非與自願調遷至其他公屋單位有關(上文**第4.13段，圖14**)，而該署過去七年(2016至2022年期間)每年可收回該兩類型單位的房間數目亦有所減少(上文**第4.18段，圖15**)，由此推算，房屋署藉由租戶自願調遷而收回的房間數目相對更少。

---

10 https://www.housingauthority.gov.hk/tc/flat-application/application-guide/elderly-persons/index.html

5.10 由於房屋署須待同一單位內所有租戶遷出後才能將單位還原為一般公屋單位，因此，單位內分間房間的空置期甚長，約有八成一型設計「長者住屋」及接近九成「改建一人單位」內分間房間的空置期超過十年或以上（上文**第 4.7 段，表 2**）。此外，截至 2023 年 3 月底，一型設計「長者住屋」及「改建一人單位」便分別有 96%（220/228）及 100%（150/150）的單位只有一戶租戶居住（上文**第 4.5 段，圖 10**），即幾乎所有單位均是由一戶租戶佔用兩個或三個分間房間的單位。結果改建單位的過程十分漫長，以致一直以來這兩類型單位的空置率持續高企（上文**第 4.4 段，圖 9**）。

5.11 本署相信，大部分接受調遷的長者經已遷出，餘下的長者租戶大多不願搬到陌生環境居住。再者，雖然餘下的租戶不能使用其他分間房間，但事實上他們在其他租戶陸續遷出後已可享有較寬敞的居住空間，也不再需要與其他人共用廚房及浴室設施。換言之，長者住戶調遷以獲得較佳居住條件的誘因不再存在。根據現時房屋署對餘下租戶採取自願調遷的處理方式，能否收回一型設計「長者住屋」及「改建一人單位」單位完全取決於租戶意願，除非房屋署在收回這些單位的工作上加大力度（見下文**第 5.27 至 5.31 段**），否則上述寶貴公屋資源遭閒置的情況將長時間持續。

（三）「長者住屋」的福利員服務偏離原意

二型及三型設計「長者住屋」的福利員角色已改變

5.12 房委會全面放寬「長者住屋」的入住年齡，容許非長者單身人士入住，固然能減低「長者住屋」的空置率，然而，因為長者和非長者不同的情況和生活需要，共用廚房及洗手間的安排令租戶之間更易出現磨擦和衝突。有報章曾報道，個別年長租戶衛生意識較薄弱或自理能力較差，致使共用設施尤其是洗手間的衛生情況欠佳，即使投訴亦無助於改善情況。

5.13 非長者甚至年輕人入住「長者住屋」亦導致福利員以往關心長者日常生活所需的角色已有所改變。福利員不單要關顧「長者住屋」內的長者住戶（包括定期探訪、協助轉介個案予福利機構等），執行一般的大廈管理工作（上文**第 2.9 段**），還需要兼顧協調兩代租戶的相處，令人懷疑他們有沒有足夠時間去了解及關懷每一位長者住戶的需要。相反，有自稱是居於「長者住屋」的非長者

住戶向本署反映，福利員對待他們猶如對待長者一般，例如同樣會了解他們的生活作息安排，要求他們如當晚不在單位過夜需通知福利員。如果這情況屬實，則福利員服務的安排已出現嚴重資源錯配。

5.14 本署留意到，有意見認為居於「長者住屋」的長者和非長者可互相協助，一方面年輕人可協助減低長者鄰居因獨居而帶來的風險，另一方面長者亦可與年輕人分享不同生活經驗。不過，設有共用設施的「長者住屋」只提供硬件配置，卻沒有營造鄰里互助的氛圍。事實上，曾有報道指，長者與年輕人作息及生活習慣不同，福利員往往難以調解雙方的糾紛。

一型設計「長者住屋」的福利員服務被取消

5.15 政府最初推出院舍式「長者住屋」單位並提供 24 小時的福利員服務，是希望居於公屋的長者獲得更好的照顧。福利員除負責日常的管理工作外，亦會主動了解長者們的日常起居生活需要，協助長者解決適應上的困難，並確保租客和睦共處。

5.16 不過，房屋署現時已沒有向一型設計「長者住屋」的租戶提供福利員服務（上文**第 3.22 段**）。雖然房屋署在取消有關服務後，將「長者住屋」單位內所安裝的緊急警報系統接駁至設有 24 小時服務的保安控制室或保安櫃台（上文**第 3.23 段**），但與以往有福利員恆常關注長者租戶的生活情況，效果截然不同。雖然房屋署曾建議有需要的長者租戶可遷往設有 24 小時福利員服務的二型及三型設計「長者住屋」，而「長者住屋」內亦會定時舉辦康樂及聯誼活動，歡迎不同年齡的租戶參加，以締造和諧的居住環境。不過，正如上文**第 5.9 段**所述，一型設計「長者住屋」租戶自願調遷的意欲已甚低，再加上二型及三型設計「長者住屋」的福利員服務的成效本身亦成疑（上文**第 5.13 段**），按照現時情況，一型設計「長者住屋」租戶相信未能受惠。

5.17 現時一型設計「長者住屋」全屬長者戶（上文**第 3.14 段**），而且大多為獨居（上文**第 4.5 段**），福利員服務取消後，除卻單位裝有緊急警報系統外，一型設計「長者住屋」已非一般院舍式房屋，而租戶的居住情況實與一般公屋住戶無異。雖然屋邨辦事處職員會繼續為租戶提供適切的支援，例如定期探訪及轉介個案予福利機構等，但這與以往福利員與租戶間猶如家人般的相處和照顧

大相逕庭，逐漸失去當局最初推出院舍式房屋讓長者獲得更好照顧的原意。

(四) 未有考慮突破性措施

針對繼續編配的二型及三型設計「長者住屋」

5.18 房屋署在編配二型及三型設計「長者住屋」單位上與一般公屋單位無異（上文**第 3.3 段**），就此，該署解釋，現時等候公屋的申請者遠超公屋供應，而每位公屋申請者對單位的要求亦各有不同，雖然這類「長者住屋」可能並非公屋申請者的首選，但可為他們提供多一個不同類型公屋的選擇，除可滿足希望入住「長者住屋」的申請者（例如長者及長期病患者等需要入住設有提供院舍式及福利員服務住屋）的需要外，亦可以為希望盡快改善居住環境的單身人士和二人家庭提供入住公屋的機會。房屋署表示，雖然「長者住屋」單位的租戶需共用廚廁，但仍有不少公屋申請者欣然接受編配。房屋署亦指 2017/18 至 2021/22 年度「特快公屋編配計劃」所有可供揀選的二型及三型設計「長者住屋」單位均獲計劃申請者揀選（上文**第 3.7 段**）。

5.19 然而，數字顯示過去五年每年均有過千宗獲編配「長者住屋」但最終拒絕接受相關配屋的個案（上文**第 4.21 段，圖 17**），可見將這類單位不受歡迎，多次編配予不同公屋輪候人士的做法缺乏效率，再加上拒絕編配有關單位會被扣減去一次配房機會，令部分申請者感到不滿（上文**第 5.7 段**）。因此，本署認為，廚廁共用的單位實在難以視作一般公屋單位。房屋署應檢視是否仍然應將二型及三型設計「長者住屋」歸類為一般公屋單位，並且考慮停止將這些單位繼續編配予一般公屋申請者，另覓更為針對性及有效的措施以解決二型及三型設計「長者住屋」不受公屋申請者歡迎的困局。

<u>推出新編配計劃</u>

5.20 本署留意到，參加並透過「特快公屋編配計劃」（即知悉有機會獲編配甚至自行揀選「長者住屋」單位）獲編配「長者住屋」的申請者中，近九成會接受有關編配；相反，在沒有參加「特快公屋編配計劃」但獲配「長者住屋」的申請者中，只有 3%的申請者

會接受有關編配（上文**第 4.22 段，圖 18**）。這反映申請者在知悉情況下會較易接受「長者住屋」單位的編配。本署認為，房屋署不妨考慮推出一個仿效「特快公屋編配計劃」但只針對「長者住屋」的編配計劃，邀請輪候公屋多年、有迫切住屋需要且不介意與他人共用設施的申請者自行揀選現時仍未出租的二型及三型設計「長者住屋」單位。

5.21 雖然房屋署認為現行的「特快公屋編配計劃」已有效地將二型及三型設計「長者住屋」單位以自行揀選形式出租，故繼續以此方式編配單位給有需要的申請者會更有效率及更符合成本效益。不過，本署認為，房屋署已將上述兩類型空置單位納入「特快公屋編配計劃」多年，但從空置率（二型及三型設計「長者住屋」分別為 15%及 9%）及拒絕個案數目（上文**第 4.6 段及第 4.21 段**）來看，似乎成效不彰。本署認為，若情況持續及未有顯著改善，房屋署便應切實考慮另行制定一套編配計劃，以便能更有效運用公屋資源，達至「物盡其用，各取所需」。

<u>以過渡性房屋／中轉屋形式出租給公屋申請者</u>

5.22 政府近年大力推動過渡性房屋發展，透過善用閒置土地及建築物提供短期居所，出租予有需要的市民入住。對於能否將空置的二型及三型設計「長者住屋」以過渡性房屋的形式出租給申請者，房屋署認為有關建議並不可行。該署解釋，現有的公屋資源（包括「長者住屋」）應盡量按既定機制編配予正輪候公屋的家庭或人士居住，以更直接和長遠地解決他們的住屋困難。過渡性房屋的政策、運作及管理模式與公營房屋不同，出租作過渡性房屋涉及篩選合適的臨時租戶及重新制定一套公平和透明的輪候資格。而由於現時大部份二型及三型設計「長者住屋」單位已出租，如果把剩餘的少量及零散空置單位交予非政府機構改裝為過渡性房屋及營運，並提供社會福利服務，難免會造成混亂，而且當中涉及不少行政程序及費用，既不符合經濟效益，亦會影響有關單位直接編配予正輪候公屋的家庭或人士作長期居住。

5.23 本署明白房屋署的關注和憂慮，但本署認為，在盡快舒緩公屋資源緊拙問題的前提下，將空置率仍高於一般公屋單位的二型及三型設計「長者住屋」用作過渡性房屋／中轉屋的概念仍然值得深入研究。事實上，當局便曾於 2021 年推出先導計劃，資助非政府機構租用酒店或賓館房間作為過渡性房屋，而推出這項嶄

新的過渡性房屋項目的目的，便是希望在短時間內增加過渡性房屋供應，以及幫助酒店和賓館業界渡過嚴峻的經營環境，這些單位亦頗為零散，可見事在人為。本署認為，房屋署不應放棄研究任何一項可以改善基層市民居住環境的機會，若該署認為有關安排或會影響現正輪候公屋的申請者，大可考慮以其中一個屋邨的「長者住屋」為試點，撥出部分已長期空置的「長者住屋」單位，出租予輪候公屋多年且居住環境惡劣的人士入住，為有迫切住屋需要的市民提供短期居所。

<u>改變用途</u>

5.24 房委會現時無意為二型及三型設計「長者住屋」進行轉型或改變用途，並繼續編配公屋申請者入住有關單位，而房屋署亦因考慮到個別項目的地積比率及建築物高度等限制，認為重建二型設計「長者住屋」所處的服務設施大樓的建議不可行（上文**第 3.24 段**）。房屋署解釋，房委會會根據其政策和原則，按實際情況審慎考慮是否重建個別公共屋邨，雖然重建屋邨長遠或可增加公屋供應，但亦有個別項目在重建後整體的單位數目減少，而且大規模重建只會凍結大量本來可編配予公屋申請者的單位。

5.25 本署理解房屋署的看法。不過即使房委會放寬「長者住屋」入住的年齡限制及將空置單位納入「特快公屋編配計劃」多年，有關單位的空置率仍較一般公屋單位的空置率為高，未能做到善用公屋資源，房屋署有必要正視有關情況。本署認為，若繼續維持現有安排，有關單位的出租情況不會有明顯的改善，房屋署有必要檢視現行措施的成效，考慮突破性措施。事實上，在早年推行的「逐步轉型計劃」下，亦有一幢二型設計「長者住屋」改建作其他非住宅用途（上文**第 3.12 段**），本署認為，房委會長遠應更積極考慮是否需要改變「長者住屋」的用途，甚至就個別設於公共屋邨服務設施大樓內的二型設計「長者住屋」（大多建於樓層數目較少的商場平台或停車場上）進行評估，考慮將其納入重建計劃，從根本解決問題。

針對停止編配的一型設計「長者住屋」及「改建一人單位」

推動及採取更多鼓勵調遷的措施

5.26 本署明白，房屋署鼓勵並協助長者調遷的同時，也要尊重他們的意願。房委會推出「逐步轉型計劃」已逾 20 年（上文**第 3.11 段至 3.12 段**），只有初期的成效較為顯著，但其後單位收回的進度緩慢。

5.27 事實上，仍然居於一型設計「長者住屋」及「改建一人單位」的租戶在其他租戶陸續遷出後享有較寬敞的居住空間，而從**圖 10**（上文**第 4.5 段**）可見，截至 2023 年 3 月底，一型設計「長者住屋」單位內有兩戶租戶的百分比只有 4%，而所有「改建一人單位」內則只有一戶租戶，反映大部分公屋資源被閒置。如果能收回並將相關單位還原，可提供約 400 個面積較大的公屋單位。另外，**圖 16**（上文**第 4.19 段**）顯示，2016 年至 2022 年期間，收回一型設計「長者住屋」及「改建一人單位」並還原為六人以上單位的分別有 61%及 29%（上文**第 4.20 段**）。由此可見，收回這類單位可釋放出更多大單位給家庭人數較多的公屋申請者，讓更多人受惠。而據本署了解，現時公屋大單位相對缺乏，房屋署經常需要編配兩個相鄰的較小單位予家庭人數較多的公屋申請者。本署明白，若房屋署收回並改建該 400 個單位，需另行編配合適的一人單位予該些獨居長者租戶，不過，這才是公平分配且善用公屋資源的合理做法；事實上，現時該署已有不同措施確保自願調遷的租戶能獲得妥善安排。

5.28 根據房屋署資料，截至 2023 年 3 月，約有 399 戶長者租戶居於一型設計「長者住屋」單位及「改建一人單位」（上文**第 4.10 段，圖 12**），當中年齡高於 70 歲的長者租戶佔整體長者租戶人數的百分比分別有 97%（232 人）及 79%（126 人）（上文**第 4.11 段**）；而年齡高於 80 歲的亦分別有 85%（203 人）及 45%（72 人）（上文**第 4.11 段，圖 13**）。數據顯示大部份居於「長者住屋」及「改建一人單位」的租戶均為高齡長者，本署認為，針對缺乏福利員服務的一型設計「長者住屋」及一直沒有相關配套的「改建一人單位」，房屋署除繼續透過「探訪小隊」了解租戶的需要外，亦應主動與社署或社福機構聯繫和合作，按個別租戶的住屋情況及福利需要提供適當的支援，並積極游說和鼓勵現時居於一型設計「長者住屋」及「改建一人單位」的長者租戶調遷。若長者租戶拒絕有

關要求，房屋署應切實了解他們不願意搬遷是否涉及醫療或社會因素，並在可行的情況下，優先及盡快在同區甚至同邨編配有獨立廚廁的一人單位予有關租戶，務求在加快收回單位的同時，亦盡量減少對長者租戶的影響，為他們作出更好的安置安排。本署得悉，房屋署正計劃與陸續成立的地區服務及關愛隊伍聯繫及協作，繼續鼓勵一型設計「長者住屋」及「改建一人單位」的租戶調遷至其他單位，並提供日常生活的照顧及支援。

5.29 本署留意到，即使房署推出「長者戶全免租金計劃」，讓年齡達 70 歲或以上，居於一型設計「長者住屋」及「改建一人單位」的長者租戶可獲發放一次性搬遷津貼調遷至合適的公屋單位，之後還享有終身全免租金，但反應一般（上文**第 3.20 段**）。房屋署表示，若為增加申請者數目而將計劃的合資格申請者年齡由 70 歲或以上下調至 60 歲，合資格人士只增加 36 個（截至 2023 年 3 月底，有 36 個年齡介乎 60 至 69 歲的租戶），而當中 15 戶租戶享有社署的租金津貼。因此，若該署下調申請者年齡，或為增加吸引力而推行特別的免租措施（例如除一次性搬遷津貼外，另行再發放一次性額外款項）給這些租戶，預計的成效並不大。

5.30 本署認為，雖然房屋署已從資源合理分配原則作考慮，但不應止步於此，該署有需要不時檢討現有計劃的成效，可考慮藉由「探訪小隊」的探訪活動（上文**第 3.19 段**）了解相關長者租戶對「長者戶全免租金計劃」及其他計劃的意見，從而評估相關計劃的成效，或有助制定更具吸引力的方案，以鼓勵更多一型設計「長者住屋」及「改建一人單位」長者租戶調遷。

<u>繼續跟進非長者租戶的調遷</u>

5.31 根據房屋署資料，截至 2023 年 5 月底，仍然有七戶非全長者租戶居於「改建一人單位」（上文**第 4.15 段及註 7**），本署認為，這些非全長者租戶通常較長者租戶更易適應新的居住環境。雖然該署透過「自動編配計劃」鼓勵他們承租整個單位，但過去五個年度（2017/18 至 2021/22 年度），未有租戶以有關計劃搬離單位（上文**第 4.14 段**），反映計劃成效不彰。無論如何，房屋署指該些非全長者租戶正考慮申請調遷或有意購買有關單位（上文**第 4.15 段**），本署認為，房屋署應繼續積極跟進他們的個案，以加快收回單位的步伐。

建議

5.32 綜合而言，本署對房屋署有以下建議：

針對繼續編配二型及三型設計「長者住屋」

(1) 檢視是否仍然將二型及三型設計「長者住屋」歸類為一般公屋單位，並且考慮停止將這些單位繼續編配予一般公屋申請者（上文**第 5.19 段**）。

(2) 若二型及三型設計「長者住屋」單位的空置率及拒絕編配數字高的情況持續及未有顯著改善，切實考慮另行制定一套只針對二型及三型設計「長者住屋」的編配計劃（上文**第 5.21 段**）。

(3) 若上述不同措施效果不理想，參考過渡性房屋的概念，考慮以其中一個二型及三型設計「長者住屋」為試點，撥出部分已長期空置的二型及三型設計「長者住屋」單位，為有迫切住屋需要的市民提供短期居所（上文**第 5.23 段**）。

(4) 檢視現行措施的成效，若上述不同措施效果不理想，長遠考慮是否需要改變二型及三型設計「長者住屋」的用途，甚至就個別二型設計「長者住屋」進行評估，考慮將其納入重建計劃（上文**第 5.25 段**）。

(5) 在上述措施未落實前，繼續加強有關二型及三型設計「長者住屋」的宣傳及資訊發放，令一般公屋申請者增加了解（上文**第 5.8 段**）

針對停止編配的一型設計「長者住屋」及「改建一人單位」

(6) 推動及採取更多鼓勵調遷的措施，主動與社署或社福機構聯繫和合作，積極游說和鼓勵居於一型設計「長者住屋」及「改建一人單位」的長者租戶調遷，例如同區一人長者安置（上文**第 5.28 段**）。

(7) 考慮藉由「探訪小隊」的探訪活動了解一型設計「長者住屋」及「改建一人單位」租戶對「長者戶全免租金計劃」及其他計劃的意見，評估相關計劃的成效，以制定更具吸引力的方案（上文**第 5.30 段**）。

(8) 繼續跟進居於「改建一人單位」的全非長者租戶的個案，以加快收回相關「改建一人單位」（上文**第 4.15 及 5.31 段**）。

鳴謝

5.33 本署調查期間，房屋署予以配合，申訴專員謹此致謝。此外，本署亦藉此感謝曾就是次主動調查向本署提供寶貴意見的人士。

申訴專員公署
檔案：DI/462
2023 年 7 月

公署不時在社交媒體上載選錄調查報告的個案摘要，歡迎關注我們的 Facebook 及 Instagram 專頁，以獲取最新資訊：

Facebook.com/Ombudsman.HK

Instagram.com/Ombudsman_HK

圖表目錄

圖／表	標題	頁數
圖 1	天慈邨內一型設計「長者住屋」的單位平面圖	4
圖 2	天慈邨一型設計「長者住屋」某單位的情況	4-5
圖 3	白田邨內二型設計「長者住屋」單位平面圖	6
圖 4	白田邨的二型設計「長者住屋」	7-8
圖 5	白田邨內三型設計「長者住屋」單位平面圖	9
圖 6	白田邨的三型設計「長者住屋」	10-11
圖 7	小西灣邨內某「改建一人單位」的平面圖	12
圖 8	小西灣邨內某「改建一人單位」	13
表 1	「長者住屋」及「改建一人單位」的概況（截至 2023 年 3 月底）	20-21
圖 9	一型設計「長者住屋」及「改建一人單位」的出租情況（截至 2023 年 3 月底）	24
圖 10	一型設計「長者住屋」及「改建一人單位」租戶住用情況（截至 2023 年 3 月底）	25
圖 11	二型及三型設計「長者住屋」的出租情況（截至 2023 年 3 月底）	25
表 2	「長者住屋」及「改建一人單位」內單位／房間的空置期（在 2023 年 3 月前）	26
圖 12	「長者住屋」及「改建一人單位」長者及非長者租戶人數比例（截至 2023 年 3 月底）	27
圖 13	「長者住屋」及「改建一人單位」長者租戶年齡分佈（截至 2023 年 3 月底）	28
圖 14	2017/18 至 2021/22 年度期間長者租戶不再租住「長者住屋」及「改建一人單位」的原因	29

圖／表	標題	頁數
圖 15	房屋署收回「長者住屋」及「改建一人單位」單位內分間房間的數目	30
圖 16	2016 年至 2022 年期間由一型設計「長者住屋」及「改建一人單位」還原為一般公屋單位的數目及單位類型	31
圖 17	2017/18 至 2021/22 年期間公屋申請者獲編配「長者住屋」但其後拒絕編配的個案數目	32
圖 18	2021/22 年度參加／沒有參加「特快公屋編配計劃」接受及拒絕編配「長者住屋」單位的數字	32
圖 19	2021 及 2022 年房屋署接獲「長者住屋」租戶投訴／查詢／要求協助的個案數字	33

附 件

附件一

設有一型設計「長者住屋」的屋邨
(以房屋署所定區域劃分[1])

一型設計「長者住屋」所處屋邨 / 屋苑			
市區	**擴展市區**	**新界**	**離島**
1. 耀東邨	14. 長亨邨	27. 運頭塘邨	
2. 東霖苑	15. 葵涌邨	28. 富亨邨	
3. 麗安邨	16. 安蔭邨	29. 太和邨	
4. 慈正邨	17. 石籬一邨	30. 天慈邨	
5. 慈樂邨	18. 葵芳邨	31. 田景邨	
6. 黃大仙下二邨	19. 石蔭東邨	32. 嘉福邨	
7. 鳳德邨	20. 長發邨	33. 華明邨	
8. 高怡邨	21. 頌安邨		
9. 翠屏南邨	22. 恆安邨		
10. 平田邨	23. 廣源邨		
11. 啟田邨	24. 厚德邨		
12. 秀茂坪邨	25. 明德邨		
13. 德田邨	26. 景林邨		

[1] 根據房屋署資料，公共屋邨分布在全港四個區域：
- 市區（包括港島及九龍）
- 擴展市區（包括東涌、沙田、馬鞍山、將軍澳、荃灣、葵涌及青衣）
- 新界（包括屯門、元朗、天水圍、上水、粉嶺及大埔）
- 離島（不包括東涌）

附件二

設有二型設計「長者住屋」的屋邨
（以房屋署所定區域劃分）

二型設計「長者住屋」所處屋邨 / 屋苑			
市區	擴展市區	新界	離島
1. 田灣邨	10. 尚德邨	11. 天悅邨	
2. 富昌邨		12. 天華邨	
3. 元州邨			
4. 白田邨			
5. 慈樂邨			
6. 秀茂坪邨			
7. 德田邨			
8. 平田邨			
9. 海富苑			

附件三

設有三型設計「長者住屋」的屋邨
（以房屋署所定區域劃分）

三型設計「長者住屋」所處屋邨／屋苑			
市區	擴展市區	新界	離島
1. 康東邨	9. 葵盛東邨	12. 雍盛苑	
2. 華貴邨	10. 麗瑤邨		
3. 白田邨	11. 石蔭邨		
4. 常樂邨			
5. 慈正邨			
6. 翠屏北邨			
7. 高怡邨			
8. 雲漢邨			

附件四

設有「改建一人單位」的屋邨
（以房屋署所定區域劃分）

「改建一人單位」所處屋邨／屋苑			
市區	擴展市區	新界	離島
1. 小西灣邨	11. 石圍角邨	20. 太和邨	
2. 利東邨	12. 長康邨	21. 華明邨	
3. 華貴邨	13. 長亨邨		
4. 麗閣邨	14. 石籬一邨		
5. 澤安邨	15. 秦石邨		
6. 東頭二邨	16. 美林邨		
7. 竹園南邨	17. 沙角邨		
8. 黃大仙下一邨	18. 廣源邨		
9. 樂華南邨	19. 景林邨		
10. 翠屏北邨			